

BÁO CÁO

Tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo
Luật Đất đai (sửa đổi)

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Chính phủ đã chỉ đạo cơ quan soạn thảo phối hợp với cơ quan thẩm tra của Quốc hội, các Bộ, ngành liên quan và các địa phương tổ chức lấy ý kiến, tổng hợp, tiếp thu và giải trình ý kiến góp ý của Nhân dân.

Chính phủ xin báo cáo Quốc hội về kết quả lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI VIỆC LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN

1. Kế hoạch triển khai của Chính phủ

Thực hiện Nghị quyết 671/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ ban hành Kế hoạch kèm theo Đề cương chi tiết tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện số 32/CD-TTg ngày 11 tháng 02 năm 2023 đề đôn đốc Bộ trưởng các bộ, cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Chính phủ đã chỉ đạo cơ quan soạn thảo đăng tải toàn văn nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên cổng thông tin điện tử Chính phủ, hướng dẫn về nội dung, cách thức cho ý kiến theo các chương, điều, chuyên đề phù hợp với từng nhóm đối tượng bảo đảm việc lấy ý kiến là thực chất, hiệu quả, không hình thức (có đề cương chi tiết để thuận lợi cho việc báo cáo tổng hợp), giao cho Bộ Tài nguyên và Môi trường phối hợp với cơ quan thẩm tra của Quốc hội, các Bộ, ngành liên quan và các địa phương tổ chức lấy ý kiến, tổng hợp các ý kiến góp ý của Nhân dân.

2. Kế hoạch hoạt động và triển khai ở các cơ quan, Bộ, ngành, địa phương và của các tổ chức có liên quan

- Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ động và phối hợp thực hiện nhiều nhiệm vụ như:

+ Đăng tải toàn văn nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các tài liệu liên quan trên cổng thông tin điện tử của Bộ và xây dựng Website luatdatdai.monre.gov.vn để tiếp nhận ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của các tổ chức, cá nhân.

+ Ban hành Kế hoạch cụ thể và Kế hoạch phối hợp với Ủy ban Kinh tế của Quốc hội để tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi).

+ Xây dựng Đề cương Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến về dự thảo Luật đất đai (sửa đổi).

+ Thường xuyên đôn đốc các Bộ, ngành, địa phương thực hiện đúng Kế hoạch lấy ý kiến của Chính phủ.

+ Chủ trì, phối hợp với Hội đồng Dân tộc, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội các Bộ, ngành, địa phương và các tổ chức có liên quan để tổ chức các Hội nghị lấy ý kiến Nhân dân. Một số hội nghị do Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Đức Hải và Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà chủ trì¹; tổ chức các cuộc làm việc của Tổ biên tập có sự phối hợp của Vụ Kinh tế, Vụ Pháp luật của Văn phòng Quốc hội, các đơn vị của Văn phòng Chính Phủ, Bộ Tư pháp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn,...

+ Tổng hợp, phân tích, đánh giá và xây dựng Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi).

- Một số cơ quan, Bộ, ngành, đã chủ động triển khai việc tổ chức lấy ý kiến các đơn vị trực thuộc; ý kiến của công chức, viên chức, người lao động; ý kiến của các chuyên gia thông qua các hội nghị, hội thảo, tọa đàm như: Hội đồng Dân tộc, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội, Ủy ban Pháp luật của Quốc hội, Ủy ban Trung Ương Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao, Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Công Thương, Bộ Văn hóa Thông tin và Du lịch, Thanh tra Chính phủ, Đài Truyền hình Việt Nam, Ủy ban Quản lý vốn doanh nghiệp, Trung ương Hội Người cao tuổi Việt Nam, Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ Việt Nam, Hội Nước sạch và Môi trường Việt Nam, Hội Khoa học đất Việt Nam, Hội bảo trợ tư pháp cho người nghèo Việt Nam... trong đó có 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 mình.

- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã quán triệt và ban hành kế hoạch triển khai, hướng dẫn, đôn đốc công tác tổ chức lấy ý kiến;

¹ Hội nghị với Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam ngày 21/02/2023; Hội nghị các tỉnh, thành phố miền Trung ngày 24/02/2023, Hội nghị các tỉnh, thành phố miền Bắc ngày 25/02/2023, Hội nghị với Trung ương Hội Nông dân Việt Nam ngày 07/3/2023 và Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) ngày 08/3/2023 do Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Đức Hải và Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà chủ trì; Hội nghị với các tỉnh khu vực Tây Nguyên ngày 10/3/202, Hội nghị với các tỉnh khu vực Đông và Tây Nam Bộ ngày 14/3/2023; Hội nghị lấy ý kiến doanh nghiệp, liên hiệp hội, chuyên gia, nhà khoa học tại thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/5/2023.

chỉ đạo các cơ quan thông tấn, báo chí, truyền hình, truyền thanh của địa phương để phổ biến, tuyên truyền về mục đích, ý nghĩa lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi).

Các địa phương đã tổ chức triển khai một cách toàn diện để lấy ý kiến nhân dân bằng nhiều hình thức khác nhau như phát thanh, truyền hình trực tiếp; tổ chức hội nghị tổ chức tập trung với sự tham gia của nhiều bên có liên quan tại cấp tỉnh, tại các sở, ban, ngành và các tổ chức xã hội trên địa bàn tỉnh về nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); nhiều địa phương triển khai đến cấp tận thôn, xóm, tổ dân phố (như Hà Nội, Cao Bằng, Hà Giang, Điện Biên, Phú Thọ, Vĩnh Phúc, Nam Định, Thái Bình, Nghệ An, Quảng Bình, Đà Nẵng, Khánh Hòa, Đồng Nai, Bình Dương, An Giang, Bến Tre, Cà Mau...).

- Các cơ quan truyền thông, báo chí đã xây dựng kế hoạch triển khai tuyên truyền, phổ biến việc lấy ý kiến Nhân dân, chủ động 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... như Cổng thông tin điện tử Chính phủ; Báo Nhân dân; Báo Đại biểu nhân dân; Cổng thông tin điện tử Bộ Tài nguyên và Môi trường, Đài truyền hình Việt Nam (VTV); Báo Tài nguyên và Môi trường; Báo Hà Nội mới; Báo Lao động; Báo Người lao động...

3. Công tác tuyên truyền, phổ biến dự thảo Luật đất đai (sửa đổi)

Chính phủ xác định đây là nhiệm vụ quan trọng, có tác động lớn đến đời sống chính trị, xã hội và kết quả lấy ý kiến, đặc biệt là trong giai đoạn đầu triển khai, nên đã trực tiếp chỉ đạo và giao cho Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan, các địa phương chủ động tổ chức việc tuyên truyền, phổ biến nội dung dự thảo Luật đất đai (sửa đổi); cụ thể:

- Đăng tải toàn văn dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) trên cổng thông tin của Bộ Tài nguyên và Môi trường; cử báo cáo viên tham dự các Hội nghị lấy ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương để giới thiệu về những nội dung đổi mới của dự thảo Luật và giải đáp những vấn đề vướng mắc có liên quan.

- Phối hợp với Ban Tuyên giáo Trung ương, Bộ Thông tin và Truyền thông, Đài Tiếng nói Việt Nam, Đài Truyền hình Việt Nam, các cơ quan thông tấn, báo chí ở Trung ương và địa phương là hạt nhân tích cực trong việc tuyên truyền, phổ biến nội dung của dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) để vận động, khích lệ và huy động nhân dân tham gia đóng góp ý kiến; mở chuyên trang, chuyên mục để phản ánh, đưa tin, đăng tải kịp thời những đóng góp, những sáng kiến, đề xuất của nhân dân về việc về dự thảo Luật đất đai (sửa đổi).

- Phối hợp với các địa phương thường xuyên đưa tin, phổ biến kế hoạch và nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương đến tận cơ sở.

Nhìn chung, việc tổ chức triển khai tuyên truyền, phổ biến kế hoạch lấy ý

kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của các cơ quan Trung ương, Bộ, ngành, chính quyền địa phương các cấp và các cơ quan truyền thông đã thực hiện nghiêm túc, đồng bộ, chuyên sâu, có trọng tâm, trọng điểm, bảo đảm thực chất và hiệu quả, bằng nhiều hình thức đa dạng, phong phú và phù hợp với các đối tượng với phạm vi đến tận cơ sở xã, phường, thị trấn, khu dân cư, tổ dân phố...

4. Các hình thức, phương thức tổ chức lấy ý kiến

Công tác tổ chức lấy ý kiến được thực hiện ở Trung ương và địa phương thông qua các hình thức, phương thức dưới đây:

- Góp ý trực tiếp bằng văn bản (bản giấy, thư điện tử) gửi đến cơ quan, tổ chức được phân công tại Nghị quyết số 170/NQ-CP hoặc gửi trực tiếp đến Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc qua hộp thư điện tử: luatdatdat@monre.gov.vn.

- Tổ chức hội nghị, hội thảo, tọa đàm đối với các cơ quan nhà nước; tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã và các tổ chức kinh tế khác; các chuyên gia, nhà khoa học.

- Thông qua Cổng thông tin điện tử của Quốc hội, Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, các phương tiện thông tin đại chúng, các hình thức ứng dụng công nghệ thông tin, các hình thức phù hợp khác.

- Các địa phương đã tổ chức hội nghị, hội thảo ở các cấp khác nhau, nhận ý kiến góp ý trực tiếp qua đường bưu điện và qua các hộp thư góp ý.

Thông qua các hình thức, phương thức tổ chức lấy ý kiến đã truyền tải đầy đủ và sâu rộng tới hầu hết các đối tượng cần lấy ý kiến về nội dung dự thảo của Luật Đất đai (sửa đổi).

5. Các đối tượng được lấy ý kiến

Nhằm phát huy quyền làm chủ của nhân dân, huy động trí tuệ, tâm huyết, thể hiện ý chí, nguyện vọng và tạo sự đồng thuận đối với nội dung sửa đổi Luật Đất đai, các đối tượng được lấy ý kiến rất phong phú, đa dạng, bao gồm: các tầng lớp Nhân dân ở trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài; các cơ quan nhà nước ở Trung ương và địa phương; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức kinh tế khác; các viện nghiên cứu, trường đại học và chuyên gia, nhà khoa học.

6. Việc tổng hợp kết quả lấy ý kiến và xây dựng Báo cáo tổng hợp ý kiến của nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi)

Đến nay, Chính phủ đã tiếp nhận báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các bộ, ngành, tổ chức, cá nhân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

- Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương:

Bộ Tư pháp, Bộ Nội vụ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Công thương, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Bộ Thông tin và Truyền thông, Bộ Y tế, Bộ Ngoại giao, Bộ Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Bộ Giáo dục và Đào Tạo, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Văn phòng Chính phủ, Thanh tra Chính phủ, Ủy ban Dân tộc, Ngân hàng nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Kiểm toán nhà nước, Viện nghiên cứu lập pháp của Quốc hội, Ủy ban Quản lý vốn Nhà nước tại doanh nghiệp, Đài Truyền hình Việt Nam, Đài Tiếng nói Việt Nam, Thông tấn xã Việt Nam, Ủy ban Trung ương mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam, Liên minh HTX Việt Nam, Bảo hiểm xã hội, Liên đoàn Thương mại Công nghiệp Việt Nam...

- Báo cáo tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến của Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

- Văn bản góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của một số Viện nghiên cứu, Trường Đại học... gửi trực tiếp đến cơ quan soạn thảo.

- Ý kiến góp ý của các tổ chức khác và cá nhân gửi về thông qua bưu điện, gửi trên cổng thông tin điện tử Chính phủ và gửi qua website của Bộ Tài nguyên và Môi trường (luatdatdai.monre.gov.vn).

Trên cơ sở các báo cáo và ý kiến gửi đến, Chính phủ đã chỉ đạo cơ quan soạn thảo tổ chức tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân một cách trung thực, đầy đủ và khách quan. Theo kết quả tổng hợp, để góp ý cho dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), các cơ quan, tổ chức đã tổ chức nhiều cuộc hội nghị, hội thảo; đã nhận được 12.107.457 lượt ý kiến góp ý vào dự thảo Luật; cụ thể như sau:

6.1. Ý kiến góp ý theo nhóm đối tượng

- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, có 8.363.162 lượt ý kiến;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Kiểm toán Nhà nước, có 7.622 lượt ý kiến;
- Bộ, ngành, cơ quan Trung ương, có 2.771 lượt ý kiến;
- Hội Nông dân Việt Nam, có 57.013 lượt ý kiến
- Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, có 10.000 lượt ý kiến
- Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam có 2.348.965 lượt ý kiến
- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, có 1.305.256 lượt ý kiến;
- Viện nghiên cứu, Trường Đại học, có 2.509 lượt ý kiến;
- Các tổ chức và cá nhân góp ý qua cổng thông tin điện tử Chính phủ và qua Website của Bộ Tài nguyên và Môi trường (luatdatdai.monre.gov.vn), có

9.947 lượt ý kiến²;

- Các tổ chức, cá nhân khác góp ý bằng văn bản gửi về thông qua bưu điện, có 212 lượt ý kiến.

6.2. Ý kiến góp ý theo nội dung

- Chương I. Quy định chung: có 871.925 lượt ý kiến góp ý;
- Chương II. Quyền và trách nhiệm của nhà nước, công dân đối với đất đai: có 777.917 lượt ý kiến góp ý;
- Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất: có 917.201 lượt ý kiến góp ý;
- Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai: có 256.066 lượt ý kiến góp ý;
- Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: có 1.008.494 lượt ý kiến góp ý;
- Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất: có 956.276 lượt ý kiến góp ý;
- Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất: có 1.227.238 lượt ý kiến góp ý;
- Chương VIII. Phát triển quỹ đất: có 309.437 lượt ý kiến góp ý;
- Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: có 1.064.464 lượt ý kiến góp ý;
- 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: có 930.038 lượt ý kiến góp ý;
- Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất: có 1.035.394 lượt ý kiến góp ý;
- Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai: có 261.230 lượt ý kiến góp ý;
- Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất: có 980.136 lượt ý kiến góp ý;
- Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai: có 455.207 lượt ý kiến góp ý;
- Chương XV. Giám sát; thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai: có 785.307 lượt ý kiến góp ý;
- Chương XVI. Điều khoản thi hành: có 181.442 lượt ý kiến góp ý.
- Ý kiến chung đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): có 89.685 lượt ý kiến góp ý.

7. Đánh giá chung về tổ chức lấy ý kiến nhân dân

- Việc tổ chức lấy ý kiến về dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) đã được triển khai nghiêm túc, công khai, dân chủ, đúng tiến độ, bám sát văn bản chỉ đạo của

² Cổng thông tin điện tử Chính phủ có 1968 lượt ý kiến góp ý; Website của Bộ Tài nguyên và Môi trường có 7.979 lượt ý kiến góp ý.

của Quốc hội, Kế hoạch của Chính phủ cũng như các văn bản chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền trong việc tổ chức lấy ý kiến nhân dân.

Trong quá trình lấy ý kiến Nhân dân, Chủ tịch Quốc hội đã thường xuyên theo dõi, chỉ đạo và định hướng cho Cơ quan soạn thảo và các cơ quan của Quốc hội để tổ chức lấy ý kiến các đối tượng về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); trực tiếp tham dự và chủ trì Hội nghị lấy ý kiến tại Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, làm việc với cơ quan soạn thảo, Hội đồng Dân tộc, Ủy ban Kinh tế và các Ủy ban khác của Quốc hội về kết quả lấy ý kiến Nhân dân, chỉ đạo công tác phối hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến Nhân dân về dự thảo Luật.

Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã 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 chất đặc thù; 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 dân³.

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 mình⁴.

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, hội nghị trực tuyến để 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.

³ Hội nghị với Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam ngày 21/02/2023; Hội nghị các tỉnh, thành phố miền Trung ngày 24/02/2023, Hội nghị các tỉnh, thành phố miền Bắc ngày 25/02/2023, Hội nghị với Trung ương Hội Nông dân Việt Nam ngày 07/3/2023 và Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) ngày 08/3/2023; Hội nghị với các tỉnh khu vực Tây Nguyên ngày 10/3/2023, Hội nghị với các tỉnh khu vực Đông và Tây Nam Bộ ngày 14/3/2023; Hội nghị lấy ý kiến doanh nghiệp, liên hiệp hội, chuyên gia, nhà khoa học tại thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/5/2023.

⁴ 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

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 lục⁵.

Chính quyền địa phương các cấp với vai trò, trách nhiệm và thực tiễn của công tác quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương đã nghiêm túc, chủ động triển khai một cách đồng bộ, dân chủ, khoa học bảo đảm thực chất và hiệu quả, thu hút được sự quan tâm đông đảo của hầu hết các cơ quan, tổ chức trong hệ thống chính trị, các tầng lớp nhân dân tại địa phương cùng tham gia góp ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

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 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, bài⁶.

- Việc lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thu hút được sự quan tâm của đông đảo các đối tượng, các giai tầng tham gia góp ý (các cháu học sinh, sinh viên đến các tầng lớp nhân dân, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước) với phạm vi và quy mô rộng lớn không chỉ ở trong nước mà vươn ra đến 17 quốc gia và vùng lãnh thổ ở tất cả các châu lục, trở thành cuộc sinh hoạt chính trị sâu rộng, sự kiện chính trị - pháp lý quan trọng.

- Công tác tuyên truyền, phổ biến của các cơ quan truyền thông được thực hiện thường xuyên, liên tục, rộng khắp trong cả nước đến từng thôn, xóm, khu phố và người dân..., nhiều báo, đài, tạp chí đã mở chuyên mục để cho người dân góp ý kiến về các nội dung của dự thảo Luật đất đai (sửa đổi).

- Các hình thức triển khai lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) rất đa dạng, phong phú từ việc thiết lập trang website riêng về lấy ý kiến Nhân dân (luatdatdai.monre.gov.vn), mở các cổng thông tin điện tử của Chính phủ, của các Bộ, ngành, cơ quan trung ương, địa phương, các cuộc hội nghị, hội thảo trực tiếp đến tận cơ sở và cả hình thức góp ý trực tiếp bằng văn bản, qua các hộp thư góp ý đã tạo thuận lợi cho các đối tượng góp ý dễ tiếp cận thông tin và gửi ý kiến góp ý của mình.

⁵ Có 100 lượt ý kiến góp ý của các cá nhân gửi về Bộ Ngoại giao.

⁶ 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%).

- Kết quả đến nay đã có hơn 12,0 triệu lượt ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi). Nhiều ý kiến góp ý của Nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) rất tâm huyết, có chất lượng, vừa có tính lý luận và thực tiễn, đồng thời phù hợp với xu thế phát triển của thế giới.

Tuy nhiên, qua việc triển khai tổ chức lấy ý kiến nhân dân về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) còn có một số hạn chế, khó khăn cho quá trình biên tập, tổng hợp tiếp thu ý kiến góp ý như:

(1) Việc tổ chức lấy ý kiến đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) được tiến hành trong thời gian tương đối gấp, lại trùng vào thời gian nghỉ Tết nguyên đán Quý Mão, đồng thời các Bộ, ngành và địa phương phải tập trung cho việc triển khai công tác năm 2023 nên việc bố trí nhân lực và huy động sự tham gia của các đối tượng lấy ý kiến gặp nhiều khó khăn;

(2) Đối tượng lấy ý kiến đa dạng, trên phạm vi rộng lớn, khối lượng công việc phải thực hiện lớn, trong khi nguồn lực có hạn.

(3) Một số ý kiến góp ý tập trung vào các vụ việc cụ thể, trình bày các khó khăn, vướng mắc và tâm tư, nguyện vọng trong quá trình sử dụng đất mà không góp ý vào nội dung của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

(4) Nhiều ý kiến góp ý trên website không đúng nội dung dự thảo, có ý kiến góp ý chỉ dẫn lại dự thảo Luật... Một số ý kiến góp ý tại các Hội thảo mang tính tổng quát, chỉ nêu vấn đề mà không tập trung vào các điều, khoản chi tiết của dự thảo Luật.

(5) Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân của một số các Bộ, ngành, cơ quan trung ương, nhất là của các địa phương không thống nhất theo yêu cầu đã được Chính phủ hướng dẫn tại Nghị quyết số 170/NQ-CP, chỉ báo cáo tổng hợp tổng số lượt ý kiến tham gia góp ý mà không phân tích cụ thể các lượt ý kiến đó tại các điều, khoản.

II. NHỮNG Ý KIẾN ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

1. Về những mặt được của dự thảo Luật

- Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) đã được chuẩn bị công phu, nghiêm túc, có nhiều điểm đổi mới phù hợp với các quan điểm, định hướng đổi mới chính sách pháp luật về đất đai theo Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII 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, đã cơ bản giải quyết được các tồn tại, vướng mắc hiện nay, đáp ứng được yêu cầu thực tiễn phát triển kinh tế xã hội, hội nhập quốc tế của đất nước.

- Các quy định trong dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) phù hợp với quy định của Hiến pháp và các điều ước quốc tế, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai; tăng cường vai trò của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai từ Trung ương đến cơ sở. Dự thảo Luật đã được xây dựng công phu, khoa học và có nhiều điểm tiến bộ, có tính khả thi cao; đã luật hóa và quy định cụ thể trong dự thảo Luật nhiều nội dung, đặc biệt là các nội dung có liên quan đến quyền lợi của người sử dụng đất như thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hạn chế việc giao cho Chính phủ quy định.

- Dự thảo Luật có nhiều quy định đổi mới để giải quyết những vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn đặt ra trong quá trình tổng kết việc thi hành Luật Đất đai, cụ thể:

(1) Quyền và trách nhiệm của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai, thống nhất quản lý nhà nước đối với đất đai đã quy định rõ ràng và cụ thể hơn trong dự thảo Luật. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ đã được khẳng định. Các quyền, nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đã được bổ sung. Quan tâm hơn đến việc đảm bảo quyền sử dụng đất cho nhóm người dễ bị tổn thương như phụ nữ, người nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số. Những sửa đổi đó đã thể hiện được quan điểm quản lý và sử dụng đất phải bảo đảm lợi ích chung của toàn dân; nhân dân được tạo điều kiện tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững.

(2) Đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Các quy hoạch quốc gia cũng như quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ thúc đẩy lẫn nhau để phát triển. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện, đáp ứng yêu cầu thực hiện Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu. Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên, thể hiện được thông tin đến từng thửa đất.

(3) Hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hằng năm và quy định cụ thể các trường hợp trả tiền thuê đất một lần, phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định. Quy định điều kiện giao đất, cho thuê đất, hạn mức sử dụng đối với các tổ chức tôn giáo phù hợp với quỹ đất hiện có của địa phương; tổ chức tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác phải trả tiền

thuê đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

(4) Quy định cụ thể hơn về thẩm quyền, mục đích, phạm vi thu hồi đất, điều kiện, tiêu chí cụ thể việc Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Hoàn thiện quy định về 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. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư; quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đào tạo việc làm để người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn. Quy định cụ thể việc khai thác hiệu quả quỹ đất phụ cận để phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế xã hội và các cơ chế góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn.

(5) Hoàn thiện cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, các cơ chế kiểm tra, giám sát của Trung ương và Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trong việc xây dựng bảng giá đất. Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, nhà ở thương mại.

(6) Hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính về đất đai bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; có cơ chế điều tiết hợp lý, hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương; điều tiết chênh lệch địa tô, bảo đảm công khai, minh bạch. Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang. Thúc đẩy chính sách ưu đãi thông qua việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư và các đối tượng chính sách.

(7) Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất. Đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất. Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê đất nông nghiệp. Hoàn thiện các chế định về điều tiết của nhà nước để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững. Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước.

(8) Hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp theo hướng mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, quy định để người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch. Tăng cường quản lý chất lượng đất, khắc phục tình trạng thoái hóa, suy giảm chất

lượng đất. Quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp. Có các quy định quy định để quản lý, sử dụng hiệu quả đất đai có nguồn gốc nông, lâm trường và giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc.

(9) Quy định về quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích, đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế; đất dự án du lịch có yếu tố tâm linh; đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển.

(10) Đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Đồng thời tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với giám sát, kiểm soát quyền lực.

(11) Đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai.

2. Về những tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những mặt đạt được, ý kiến góp ý của Nhân dân cũng đề nghị cần tiếp tục hoàn thiện dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) về các nội dung như:

- Về bố cục của dự thảo Luật, cần tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện cấu trúc, bố cục của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đảm bảo tính chặt chẽ, lôgic, khoa học và dễ theo dõi.

- Một số chính sách còn quy định chung chung, một số vấn đề phức tạp, nhạy cảm cần tiếp tục đánh giá tác động kỹ lưỡng.

- Quyền và trách nhiệm của Nhà nước trong vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai (phạm vi đại diện chủ sở hữu toàn dân; những nội dung Nhà nước có quyền và trách nhiệm thực hiện, những nội dung cần xin ý kiến Nhân dân); quyền và trách nhiệm của Nhân dân trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

- Về thu hồi đất: cần cụ thể hóa toàn diện và chi tiết hơn các nội dung về thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (làm rõ các tiêu chí cụ thể) và đặc biệt là thu hồi đất đối với các trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án vi phạm pháp luật đất đai, đã được giao đất nhưng chậm triển khai thực hiện dự án, nhằm tăng cường hiệu lực trong quản lý đất đai, tránh trường hợp chủ đầu tư viện lý do, kéo dài thời gian thực hiện dự án, có hành vi tiêu cực, gây lãng phí trong sử dụng đất (cần có quy định thể hiện sự cương quyết thu hồi đất này).

- Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, cần làm rõ hơn nữa các chế độ, chính sách trong quá trình thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư như giá đất tính bồi thường, các khoản hỗ trợ và đặc biệt là việc tái định cư để đảm bảo cuộc sống cho người có đất bị thu hồi...

- Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, làm rõ hơn các

trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và cơ chế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Về công tác định giá đất, chưa có cơ chế hữu hiệu để nâng cao chất lượng công tác định giá đất, bảo đảm tính độc lập của Hội đồng thẩm định giá đất, năng lực của tổ chức tư vấn xác định giá đất, năng lực và đạo đức của các định giá viên theo như tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW, tránh tình trạng “vừa đá bóng, vừa thổi còi” trong thu hồi đất, giao đất và xác định giá đất cụ thể để bồi thường cho người bị thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất...; cơ chế về xác định giá đất phải bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định.

- Về xử lý những vấn đề chuyên tiếp khi Luật có hiệu lực thi hành, cần rà soát tất cả các nội dung quản lý, sử dụng đất, gồm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp; đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận; tài chính đất đai, giá đất, bảng giá đất; về thời hạn sử dụng đất, đất quốc phòng, đất an ninh; sử dụng đất của hộ gia đình để có cơ chế xử lý chuyên tiếp cho phù hợp.

III. NHỮNG GÓP Ý CỤ THỂ ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

Qua tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, những ý kiến góp ý tập trung vào các nội dung cụ thể sau đây:

1. Về bố cục và kỹ thuật soạn thảo của dự thảo Luật

- Về bố cục: đa số ý kiến tán thành với bố cục dự thảo Luật và cho rằng bố cục dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) lần này là chặt chẽ, hợp lý, các quy định rõ ràng, dễ hiểu, dễ tra cứu so với Luật đất đai hiện hành. Bố cục trong từng Chương, Mục đảm bảo tính lô gic, thuận lợi trong việc thi hành và cho nhân dân trong tìm hiểu, tra cứu.

Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị nên xem xét bổ sung một chương quy định về trách nhiệm tổ chức thi hành của từng cơ quan, đặc biệt là chính quyền cơ sở là Ủy ban nhân dân cấp xã; bổ sung quy định chuyên tiếp để có cơ chế giải quyết những vướng mắc, bất cập tồn tại trong quá trình tổ chức thực hiện Luật Đất đai trong các giai đoạn trước đây.

- Về kỹ thuật soạn thảo: đa số ý kiến góp ý cho rằng kỹ thuật soạn thảo dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) chặt chẽ, dễ hiểu, bảo đảm ngôn ngữ tiếng Việt và văn phong pháp luật; bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, tuân thủ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

Tuy nhiên, cũng có ý kiến cho rằng trong dự thảo Luật còn có nhiều đoạn

viết quá dài gây khó hiểu, nên học cách xử lý của một số luật có liên quan đối với các vấn đề mang tính kỹ thuật như chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thì nên đưa vào phụ lục, dự thảo Luật cần luật hóa tối đa các Nghị định quy định chi tiết.

2. Về nội dung các chương của dự thảo Luật

2.1. CHƯƠNG I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

* Điều 1. Phạm vi điều chỉnh: Có 73 lượt ý kiến⁷

- Đề nghị thay cụm từ “*chế độ sở hữu toàn dân*” thành “*sở hữu tư nhân về đất đai*”. bỏ cụm từ “*chế độ sở hữu đất đai*”; bổ sung từ “*quyền sử dụng đất*”; thay từ “*chế độ*” bằng từ “*thể chế*”; thay từ “*người sử dụng đất*” bằng “*chủ thể sử dụng đất*”.

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung thành:

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, chế độ đại diện chủ sở hữu đất đai, chế độ quản lý đất đai và chế độ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước CHXHCN Việt Nam*”:

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*Luật này quy định sự thống nhất quản lý, về quyền hạn, trách nhiệm của Nhà nước trong quản lý và sử dụng đất đai; về quyền lợi và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân được nhà nước giao quyền sử dụng đất*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau:

“*1. Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước, đại diện chủ sở hữu của toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, việc quản lý đất đai và chế độ sử dụng đất;*

2. Quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam”.

- Đề nghị làm rõ, cụ thể hơn phạm vi điều chỉnh.

* Điều 2. Đối tượng áp dụng: Có 52 lượt ý kiến⁸

- Khoản 1: Đề nghị thay đổi, thêm, bớt cụm từ: bổ sung thêm cụm từ “*được giao*”; bổ sung cụm từ “*thực hiện quyền của...*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*Cơ quan nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thống nhất quản lý nhà nước về đất đai ở Trung ương và địa phương, gồm: Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp*”.

+ Đề nghị làm rõ nội hàm “*chủ sở hữu toàn dân*” và “*Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai*”.

⁷ Có 63 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁸ Có 42 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 2: Đề nghị thay từ “*người*” bằng từ “*tổ chức*”, thay từ “*Người*” thành “*tổ chức, cá nhân*”.

- Khoản 3: Đề nghị nêu rõ các đối tượng khác gồm những đối tượng nào.

* **Điều 3. Giải thích từ ngữ:** Có 551 lượt ý kiến⁹

- Đề nghị thay cụm từ “*định nghĩa từ ngữ*” bằng cụm từ “*giải thích từ ngữ*”

- Đề nghị thay thuật ngữ “*bằng đất*” thành “*quyền sử dụng đất*”.

- Đề nghị bổ sung giải thích một số khái niệm như: bồi thường bằng đất, bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, lợi ích vật chất khác; Nhà nước; chi phí hợp lý; đất xây dựng công trình trên không; cộng đồng dân cư; công trình ngầm; đất có mặt nước chuyên dùng; đất có mặt nước nội địa; giá trị quyền sử dụng đất; các công trình hạ tầng, khu dân cư tại đô thị và nông thôn; Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; mốc giới, ranh giới, hồ sơ địa chính; giấy tờ về quyền sử dụng đất; giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất; tái định cư; các thửa đất liền kề nhau; vùng phụ cận; địa giới hành chính; cải tạo, phục hồi đất; người sử dụng đất; người đang sử dụng đất; khai hoang, đất hoang, vi phạm pháp luật đất đai; đất chăn nuôi tập trung; chỗ ở mới bằng hoặc tốt hơn chỗ ở cũ, không có chỗ ở nào khác; giá trung bình tại thời điểm; giá đất phổ biến trên thị trường; thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định; yếu tố tác động gây tăng hoặc giảm giá đột biến; dự án phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phân bổ công bằng, hài hòa giá trị tăng thêm từ đất, thu hẹp khoảng cách giàu nghèo; tổ chức kinh tế; lợi ích vật chất khác, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; chi phí hợp lý đã đầu tư trực tiếp vào đất; dự án đô thị; dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng; quỹ đất,...

- Đề nghị bổ sung khoản 23 mới (sau khoản 22 tại dự thảo) định nghĩa “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất điện tử là chứng thư pháp lý dạng số để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất*”.

- Đề nghị bổ sung thêm khoản 53 như sau: “*53. Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư là đất vườn, đất trồng cây hàng năm khác, đất ao hoặc các loại đất nông nghiệp khác mà hiện nay không còn sử dụng vào mục đích nông nghiệp trên 20 năm, có vị trí xen lẫn giữa các thửa đất ở trong khu dân cư tại khu vực đô thị (nằm trong địa giới hành chính phường)*”.

- Đề nghị bổ sung thêm khoản “*54. Cho thuê đất là việc Nhà nước hoặc người có quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức thuê lại một hoặc nhiều diện tích đất*”.

⁹ Có 47 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Đề nghị bổ sung thêm khoản “55. Cho thuê quyền sử dụng đất là việc người có quyền sử dụng đất chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên thuê sử dụng trong thời hạn xác định và trả tiền thuê như thỏa thuận”.

- Đề nghị bổ sung thêm khoản “56. Tách thửa đất là phần diện tích đất được chia tách theo nhu cầu sử dụng đất được Nhà nước công nhận và được mô tả trên hồ sơ, bản đồ địa chính”.

- Đề nghị bổ sung thêm khoản “57. Hợp thửa đất là trường hợp gộp các quyền sử dụng đất đối với các thửa đất liền kề của cùng một người có quyền sử dụng đất ban đầu thành một quyền sử dụng đất chung cho các thửa đất.”.

- Đề nghị bổ sung định nghĩa: “Chủ rừng là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao rừng, cho thuê rừng; giao đất, cho thuê đất để trồng rừng; tự phục hồi, phát triển rừng; nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế rừng theo quy định của pháp luật (Điều 2 Luật Lâm nghiệp)”.

- Đề nghị bổ sung định nghĩa: “Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai là các biện pháp cơ giới, sinh học, hữu cơ tác động vào đất nông nghiệp có điều kiện sản xuất không thuận lợi bằng cách thay thế tầng canh tác bị thoái hóa để tăng độ màu mỡ, cải tạo độ dốc để chống rửa trôi, đào ao tích nước, đầu tư hệ thống tưới để chống khô hạn”. Định nghĩa này nhằm làm rõ quy định tại Điều 57 của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai”.

- Đề nghị bổ sung khái niệm: “Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là phương thức sắp xếp lại đất đai trong một khu vực đất nhất định trên cơ sở sự đồng thuận của người sử dụng đất để điều chỉnh lại toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình trong khu vực đó theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

- Đề nghị bổ sung khái niệm “người sử dụng đất” như sau: “Người sử dụng đất là những chủ thể thuộc diện được cấp GCNQSDĐ, bao gồm: người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao và có quyền sử dụng đất thông qua các căn cứ khác theo quy định của pháp luật”.

- Đề nghị bổ sung làm rõ nội hàm đất lâm nghiệp: “Đất lâm nghiệp là diện tích đất có rừng, chưa có rừng được quy hoạch cho phát triển lâm nghiệp và đất cho các hoạt động lâm nghiệp khác”.

- Đề nghị bổ sung khái niệm “Thoái hóa đất là đất bị thay đổi những đặc tính và tính chất ban đầu của nó theo chiều hướng xấu đi do sự tác động của thiên nhiên và con người như rửa trôi, ô nhiễm, bạc màu, khô cằn.

- Đề nghị bổ sung khái niệm “Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai là các biện pháp cơ giới, sinh học, hữu cơ tác động vào đất nông nghiệp có điều kiện sản

xuất không thuận lợi bằng cách thay thế tầng canh tác bị thoái hóa để tăng độ màu mỡ, cải tạo độ dốc để chống rửa trôi, đào ao tích nước, đầu tư hệ thống tưới để chống khô hạn”.

- Đề nghị bổ sung khái niệm: “*Đất sử dụng đa mục đích là đất được sử dụng kết hợp vào nhiều mục đích khác để làm tăng hiệu quả sử dụng đất.*”

- Đề nghị bổ sung khái niệm : “*Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là phương thức sắp xếp lại đất đai trong một khu vực đất nhất định trên cơ sở sự đồng thuận của người sử dụng đất để điều chỉnh lại toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình trong khu vực đó theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.*”

- Đề nghị bổ sung định nghĩa “*Thửa đất chuẩn là thửa đất có đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước mang tính đại diện cho các thửa đất trong vùng giá trị trong điều kiện bình thường (loại trừ các yếu tố bất thường), được chọn làm thửa đất chuẩn để định giá cho các thửa đất khác trong vùng giá trị*”.

- Đề nghị gộp khoản 31, 32 thành Điều 31 như sau: *Khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất là khu vực được phép thay đổi mục đích sử dụng đất, gồm: đất trồng lúa 01 vụ, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu chế xuất, khu dân cư tại đô thị và nông thôn, khu di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh, công trình hạ tầng quốc gia được chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua”.*

- Đề nghị gộp khoản 19 và khoản 20 của Điều 3 như sau: “*Giá đất, giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.*”.

- Khoản 1: Đề nghị sửa đổi, bổ sung các cơ quan, đơn vị khác xác nhận như: đơn vị thi công, đơn vị giám sát, kiểm tra, các Sở, ban, ngành thuộc UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện, các doanh nghiệp đầu tư các công trình, dự án cũng làm chủ đầu tư thực hiện đo đạc phải xác nhận trách nhiệm và bảo vệ bản quyền đối với sản phẩm.

+ Đề nghị giải thích nội hàm “*bản đồ địa chính*”.

+ Đề nghị bổ sung thêm định nghĩa về “*mốc thời gian hình thành bản đồ địa chính*”.

- Khoản 2: Đề nghị bỏ từ “*một*” thêm cụm từ “*cụ thể*”, bổ sung cụm từ “*theo hiện trạng đang sử dụng*” sau cụm từ “*các loại đất*”.

- Khoản 3: Đề nghị bổ sung cụm từ “*được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*” vào sau cụm từ “*thời kỳ quy hoạch*”.

- Khoản 4: Đề nghị bỏ cụm từ “*lợi ích vật chất*”, bổ sung cụm từ “*hoặc bằng nhà ở*” vào sau cụm từ “*hoặc bằng đất*”, bổ sung cụm từ “*hoặc bằng nhà ở*” vào sau cụm từ “*hoặc bằng đất*”, bỏ cụm từ “*Luật này*” thành “*Luật Đất đai*”, bỏ cụm từ “*hợp pháp*” sau cụm từ “*diện tích đất*”, thay thế từ “*bồi hoàn*” bằng từ “*trả lại*”, thay từ “*Lợi ích vật chất*” bằng từ “*Giá trị vật chất*”, thêm từ “*hợp pháp khi*” vào sau từ “*diện tích đất*”, thay cụm từ “*chưa thu hồi được*” bằng “*chưa thu hồi hết*”, bỏ cụm từ “*lợi ích vật chất*”, chỉnh sửa cụm từ “*còn chưa thu hồi được*” theo hướng cụ thể hơn.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là bồi thường về đất) là việc Nhà nước bồi hoàn cho người sử dụng đất bằng tiền hoặc bằng đất hoặc bằng lợi ích vật chất khác. Giá trị bồi hoàn của giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi phải bảo đảm người có quyền sử dụng đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống của người có quyền sử dụng đất bị thu hồi bằng hoặc cao hơn nơi ở cũ theo quy định của Luật này*”

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau “*Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là bồi thường về đất) là việc Nhà nước bồi hoàn cho người sử dụng đất bằng đất hoặc bằng tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi theo quy định của Luật này*”.

- Khoản 5:

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “*mà người sử dụng đất*” vào sau cụm từ “*chi phí hợp lý*”, từ “*nhưng*” vào sau cụm từ “*có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất*”, cụm từ “*chi phí đầu tư*” vào sau cụm từ “*còn chưa thu hồi được*”, Bổ sung từ “*đúng*” sau từ “*phù hợp*”, cụm từ “*theo quy định*” vào sau cụm từ “*với mục đích sử dụng đất*”, bỏ từ “*phù hợp*” thay vào đó là từ “*đúng*”; bổ sung từ “*theo quy định*” vào sau từ “*sử dụng đất*”, thay cụm từ “*Chi phí đầu tư vào đất còn lại*” thành “*Hỗ trợ đối với đất hiện đang sử dụng mà không được bồi thường*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*Hỗ trợ đối với đất sử dụng hợp pháp mà không được bồi thường là chi phí hợp lý đã đầu tư trực tiếp vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất, có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được*”.

- Khoản 6: Đề nghị thay từ “*đã*” thành từ “*đang*”, bỏ cụm từ “*tự ý*”, bỏ từ “*quyền*” tại điểm a, thay cụm từ “*đã quản lý*” bằng cụm từ “*chưa giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào sử dụng, quản lý*” tại điểm a; thay cụm từ “*tổ chức, cá nhân khác*” bằng “*chủ sử dụng đất khác*” tại điểm b, bổ sung thêm cụm từ “*quản lý*” sau từ “*thuộc quyền*” và “*hộ gia đình*” sau cụm từ “*tổ chức*” vào khoản b, bổ sung cụm từ “*hộ gia đình*” vào sau cụm từ “*cá nhân*” tại khoản c, bỏ cụm từ “*trừ trường hợp cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông*”

nghiệp” tại khoản c, bỏ cụm từ “và đã có quyết định thu hồi đất được công bố, tổ chức thực hiện nhưng người sử dụng đất không chấp hành”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm a như sau:

(i) Bỏ điểm a khoản 6 vì theo pháp luật đất đai không có chỗ nào mà nhà nước không quản lý hoặc sửa đổi, bổ sung thành *“a. Tự ý sử dụng đất đã được Nhà nước quản lý trên hồ sơ theo quy định của pháp luật đất đai mà không được cơ quan có thẩm quyền quyền cho phép”.*

(ii) Bỏ điểm a khoản 6 hoặc sửa đổi, bổ sung thành *“a. Tự ý sử dụng đất đã được Nhà nước quản lý trên hồ sơ theo quy định của pháp luật đất đai mà không được cơ quan có thẩm quyền quyền cho phép.”.*

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm a thành *“a) Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép”.*

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c thành *“c) Sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng đất (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp chưa thực hiện gia hạn thời hạn sử dụng đất); Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất được công bố, tổ chức thực hiện nhưng người sử dụng đất không chấp hành”.*

- Đề nghị làm rõ khái niệm *“Chiếm đất”* theo khoản 2 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

- Đề nghị bổ sung thêm một số nội dung và khoản 6.

+ Bổ sung trường hợp *“sử dụng đất trên thực địa khi chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất”.*

+ Bổ sung thêm điểm d vào khoản 6 như sau: *“d. Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.”:*

+ Bổ sung thêm 1 điểm d vào khoản 6 như sau: *“d. Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn trừ trường hợp sử dụng đất nông nghiệp giao có thời hạn cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp trong hạn mức giao đất”.*

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

a) Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép;

b) Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chủ sử dụng đất khác khác mà không được họ cho phép;

c) *Sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp);*

d) *Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật”.*

- Khoản 7: Đề nghị bổ sung từ “*chuyển*” vào sau từ “*và*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “7. *Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp là sự thỏa thuận chuyển giao đất và chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau giữa các hộ gia đình, cá nhân theo hợp đồng và theo quy định của Luật này nhằm khắc phục sự phân tán, manh mún của đất đai, tạo sự thuận tiện cho sản xuất và đời sống”.*

+ Đề nghị xem xét lại nội dung giải thích tại khoản 7 theo hướng việc chuyển đổi quyền sử dụng đất là quyền dân sự của người sử dụng đất. Do có 2 quan hệ pháp luật phát sinh đó là quan hệ dân sự (đối với trường hợp các cá nhân chuyển đổi đất nông nghiệp cho nhau thông qua hợp đồng chuyển đổi) và quan hệ pháp luật về hành chính (đó là dồn điền, đổi thửa theo phương án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền)”.
 - Khoản 8: Đề nghị thay cụm từ “*sử dụng vào mục đích khác*” thành “*mục đích sử dụng đất khác*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*Chuyển mục đích sử dụng đất là việc người sử dụng đất được quyền thay đổi mục đích sử dụng đất so với mục đích sử dụng đất ban đầu theo quy định của Luật này*”.

+ Đề nghị giải thích “*đối với trường hợp đất nông nghiệp*” (chẳng hạn như đất rừng hoặc đất trồng lúa) thu hồi về địa phương đang quản lý khi giao đất cho doanh nghiệp thì có phải làm các thủ tục xin ý kiến các cơ quan có thẩm quyền và chuyển mục đích không?.

- Khoản 9: Đề nghị thay đổi cụm từ “*thừa kế*” thành cụm từ “*để lại thừa kế*”; bổ sung cụm từ “*theo quy định của pháp luật*” vào sau cụm từ “*sang người khác*”, bổ sung cụm từ “*sử dụng đất*” vào sau cụm từ “*việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người*”; cụm từ “*sử dụng đất*” sau cụm từ “*sang người*”, thay cụm từ “*chuyển quyền sử dụng đất*” thành cụm từ “*chuyển đổi quyền sử dụng đất*”, bổ sung cụm từ “*theo quy định của pháp luật*” trước từ “*thông qua*” và “*chuyển đổi*” trước từ “*hình thức*”, thay từ “*người*” bằng cụm từ “*tổ chức, cá nhân*”, bổ sung cụm từ “*đấu giá quyền sử dụng đất*” vào cuối câu, bổ sung cụm từ “*cho thuê đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất*” vào cuối câu.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các*

hình thức mua bán, cho, tặng, thừa kế, đấu giá và các hình thức khác theo đúng quy định”.

+ Đề nghị bổ sung quy định đối với trường hợp “*Hiến đất*”.

+ Đề nghị bổ sung hình thức chuyển quyền: “*cho thuê, chuyển đổi*” vào khái niệm chuyển quyền sử dụng đất.

- Khoản 10: Đề nghị bỏ cụm từ “*và điểm dân cư tương tự*”, “*chung dòng họ*”, thay từ “*là*” thành từ “*gồm*”, bỏ cụm từ “*và điểm dân cư tương tự*”, “*chung dòng họ*”, bỏ cụm từ “*có cùng phong tục tập quán, tập quán hoặc có chung dòng họ*” ở cuối câu, thay cụm từ “*tổ dân phố*” thành cụm từ “*khu phố*”, thay cụm từ “*Cộng đồng dân cư*” thành “*Cộng đồng dân cư sử dụng đất*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*10. Cộng đồng dân cư là cộng đồng người Việt Nam có những quy định chung không trái pháp luật mà mọi người trong cộng đồng cùng phải thực hiện, gồm: cộng đồng người sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ*”

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung theo khái niệm “*Cộng đồng dân cư*” đã được quy định trong Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở (Luật số 10/2022/QH15 ngày 10/11/2022).

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung: “*Cộng đồng dân cư bao gồm: Dòng họ, dòng tộc sử dụng chung thửa đất để xây dựng cơ sở thờ tự theo phong tục truyền thống*”.

- Khoản 11: Đề nghị quy định rõ, chi tiết về cơ sở dữ liệu đất đai (ví dụ: sơ đồ, thông tin tổ chức, cá nhân, mục đích sử dụng).

+ Đề nghị làm rõ nội hàm, mối quan hệ của cơ sở dữ liệu đất đai với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và nghiên cứu xem xét có quy định đối với hành vi nghiêm cấm đối với hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

+ Đề nghị quy định khái niệm “*Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai*”.

- Khoản 12: Đề nghị bỏ cụm từ “*gắn với quy hoạch và giao thông, thủy lợi nội đồng*” trước từ “*nhằm*”, bổ sung cụm từ “*giữa các chủ sử dụng đất*” sau từ “*phân tán*” và “*sản xuất hàng hóa*” sau cụm từ “*sản xuất*”, “*công nghệ mới*” sau từ cụm từ “*cơ giới hóa*”, bỏ cụm từ “*có quy mô*” trước từ “*lớn hơn*”, bỏ cụm từ “*nhằm tạo thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, áp dụng cơ giới hóa trong nông nghiệp*” ở cuối câu, bổ sung cụm từ “*với diện tích từ 800 đến 1000 m²*” sau cụm từ “*lớn hơn*”.

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*12. Dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp là việc sắp xếp lại các thửa đất nông nghiệp có diện tích nhỏ, phân tán thành các thửa đất mới có quy mô lớn hơn gắn với quy hoạch lại giao thông, thủy lợi nội đồng nhằm tạo thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, áp dụng cơ giới hóa*

trong nông nghiệp thông qua phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật này”.

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “12. *Dồn điền, hợp thửa đất nông nghiệp là việc hợp các thửa đất nông nghiệp phân tán thành các thửa đất mới có quy mô lớn hơn thông qua Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất gắn với vùng sản xuất tập trung, giao thông, thủy lợi nội đồng nhằm tạo thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, áp dụng cơ giới hóa trong nông nghiệp.*”

- Khoản 13: Đề nghị bổ sung cụm từ “*gắn liền với đất*” sau cụm từ “*sử hữu tài sản*”, bổ sung cụm từ “*việc kê khai*” sau cụm từ “*sở hữu tài sản*”, bổ sung cụm từ “*cho phép*” trước cụm từ “*theo quy định của Luật này*”.

- Khoản 14: Đề nghị bổ sung từ “*các*” trước từ “*công trình*”, bỏ cụm từ “*mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất*” ở cuối câu; Chính sửa, bổ sung cho thống nhất, đồng bộ với pháp luật về xây dựng.

- Khoản 15: Đề nghị bổ sung từ “*quỹ*” vào trước từ “*đất*”.

- Khoản 16: Đề nghị thay cụm từ “*đến đường sáu (06) hải lý*” bằng cụm từ “*đến đường mép nước biển cao nhất trung bình trong nhiều năm (đường triều cao)*”, Thay cụm từ “*đến đường sáu (06) hải lý*” bằng cụm từ “*trở vào bờ đến đường triều cao trung bình trong nhiều năm*”, thay cụm từ “*đến đường sáu (06) hải lý*” bằng cụm từ “*đến đường triều cao trung bình trong nhiều năm*”; quy định rõ để xác định được các hoạt động sản xuất, kinh doanh diễn ra tại vùng này được quản lý theo pháp luật về đất đai hay pháp luật về biển.

- Khoản 17: Đề nghị bổ sung cụm từ “*theo quy định của Luật này*” và cuối câu.

- Khoản 18: Đề nghị bổ sung cụm từ “*thời hạn*” sau cụm từ “*gia hạn sử dụng đất*”.

- Khoản 19: Đề nghị thay cụm từ “*đơn vị diện tích đất*” bằng cụm từ “*trên một mét vuông*”, bổ sung cụm từ “*VNĐ*” và sau từ “*tiền*”, bổ sung cụm từ “*với loại đất và thời hạn sử dụng đã được xác định*” vào cuối câu; Sửa đổi, bổ sung như sau: “19. *Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất. Các loại giá đất như sau: giá đất trong Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành, giá đất cụ thể do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định và giá đất thỏa thuận trong giao dịch dân sự, kinh tế*”; Quy định chi tiết cụ thể hơn khái niệm “*giá đất*”.

- Khoản 20: Đề nghị bổ sung cụm từ “*với thời hạn sử dụng đã được xác định*” vào cuối câu, bổ sung cụm từ “*vị trí đất*” sau cụm từ “*với diện tích*”, bổ sung cụm từ “*trong khoản thời gian nhất định*” trước cụm từ “*đối với*”, bổ sung cụm từ “*VNĐ*” và sau từ “*tiền*”, thay chữ “*với*” bằng chữ “*trong*”, bổ sung cụm từ “*thời điểm*” vào cuối câu.

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “20. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một thửa đất cụ thể gồm các tiêu chí: diện tích đất, vị trí thửa đất, mục đích sử dụng đất, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, điều kiện hạ tầng xã hội và loại đất với thời hạn sử dụng đã được xác định”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “20. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một thửa đất cụ thể gồm các tiêu chí: diện tích đất, vị trí thửa đất, mục đích sử dụng đất, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, điều kiện hạ tầng xã hội và loại đất với thời hạn sử dụng đã được xác định”.

- Khoản 21: Đề nghị thay từ “không phải nộp” thành từ “được giảm”.

- Khoản 22: Đề nghị bổ sung cụm từ “(gọi tắt là Giấy chứng nhận)” trước từ “là”; Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “22. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất là giấy tờ pháp lý do nhà nước cấp cho người sử dụng đất để nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”; Giải thích về căn cứ, hồ sơ để cấp giấy chứng nhận, có quy định về trách nhiệm, chế tài quản lý hồ sơ địa chính, trách nhiệm khi cấp sai, sót so với hồ sơ.

- Khoản 23: Đề nghị bổ sung cụm từ “bằng văn bản” sau cụm từ “thỏa thuận”, bổ sung cụm từ “hợp tác xã” trước từ “bao gồm”, trước từ “hoặc” và trước từ “đã được thành lập”, bổ sung từ ““giá trị” trước “quyền sử dụng đất”, bổ sung cụm từ “bằng văn bản” sau cụm từ “thỏa thuận”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “23. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất cho tổ chức nhận góp vốn thông qua việc xác định giá trị góp quyền sử dụng đất, phải thay đổi tên chủ sử dụng đất, để tạo thành giá trị tài sản trong vốn điều lệ của tổ chức”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “23. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên về xác định giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn với hình thức chuyển quyền sử dụng đất để tạo thành giá trị vốn góp trong vốn điều lệ của doanh nghiệp hoặc góp thêm vốn điều lệ của doanh nghiệp đã được thành lập”.

+ Đề nghị giải thích, rà soát khái niệm “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất” để đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật (Luật dân sự).

- Khoản 24: Đề nghị hay từ với” thành từ “trong”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “24. Hệ thống thông tin đất đai là hệ thống thông tin tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu và quy trình, thủ tục được xây dựng để phục vụ hiện đại hóa công tác quản lý nhà nước về đất đai”.

- Khoản 25: Đề nghị thay cụm từ “*Nhà nước nhằm trợ giúp*” thành “*Nhà nước nhằm đảm bảo*” hoặc là “*Nhà nước nhằm trả*” cho người có đất bị thu hồi, bổ sung thêm cụm từ “*quyền sử dụng*” và “*bị*”, bổ sung cụm từ: “*về vật chất và tinh thần*” sau cụm từ “*thu hồi*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển*”.

- Khoản 26: Đề nghị bỏ cụm từ “*không được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế, chính trị xã hội khác*” ở cuối câu, thay cụm từ “*nông nghiệp*” bằng cụm từ “*cây lúa, rau quả, cây hàng năm, cây lâu năm*”, bỏ cụm từ “*là cá nhân trực tiếp sản xuất*” trước từ “*và*”, bổ sung cụm từ “*Hộ gia đình*” vào đầu câu, bổ sung cụm từ “*và không bị mất sức lao động*” vào cuối câu, bổ sung cụm từ “*sinh sống tại huyện nơi có thửa đất nông nghiệp (hoặc giáp ranh) và trực tiếp gieo trồng, thu hoạch trên thửa đất*” sau từ “*là*”, bổ sung cụm từ “*ngư nghiệp*” sau cụm từ “*nông nghiệp*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*26. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là cá nhân trực tiếp sản xuất hoặc trực tiếp tổ chức sản xuất tạo ra thu nhập từ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối mà không phải là thu nhập được tạo ra từ giao khoán hoặc cho người khác thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*26. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là cá nhân trực tiếp sản xuất và có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; được chính quyền địa phương xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp*”.

+ Đề nghị quy định cụ thể Tuổi của người trực tiếp sản xuất nông nghiệp và tổ chức kinh tế cụ thể là tổ chức nào?.

- Khoản 28: Đề nghị bổ sung từ “*mà*” trước từ “*làm*”, bỏ cụm từ “*làm biến dạng địa hình*” sau cụm từ “*hành vi*”, bổ sung cụm từ “*nó gây ra một trong các tình trạng sau:*” sau cụm từ “*làm biến dạng địa hình*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*28. Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm thay đổi theo chiều hướng giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm sai lệch khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định hoặc canh tác kém hiệu quả*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*28. Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định (trừ các trường hợp làm đường đồng mức, làm ruộng bậc thang và san gạt cải tạo mặt bằng trong cùng một khu đất (gồm nhiều thửa đất liền vùng) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép)*”.

- Khoản 29: Đề nghị bổ sung cụm từ “*đã được xác định*” vào cuối câu.

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “29. *Kế hoạch sử dụng đất*: kế hoạch là những giải pháp cần được hoàn thành cho 1 phân đoạn đất đai nào đó nằm trong vùng quy hoạch rộng lớn”.

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “29. *Kế hoạch sử dụng đất* là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất, bố trí quỹ đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.”.

- Khoản 30: Đề nghị bỏ cụm từ “*đất trồng lúa 02 vụ trở lên, đất quốc phòng, đất an ninh*”, bổ sung cụm từ: “*Hội đồng nhân dân cấp tỉnh*” sau từ “*Quốc hội*”, “*quyết định*” thay bằng cụm từ “*Thủ tướng Chính phủ quyết định theo thẩm quyền*”, “*đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất trồng lúa 2 vụ trở lên*”, bỏ cụm từ “*đất trồng lúa 02 vụ trở lên*”, bổ sung cụm từ “*Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ*” sau từ “*Quốc hội*”.

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “30. *Khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích sử dụng đất* là khu vực không được thay đổi mục đích sử dụng đất, gồm: *Đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, khu bảo tồn thiên nhiên, khu di sản thiên nhiên, đất trồng lúa 02 vụ trở lên, đất quốc phòng, đất an ninh cần bảo vệ trừ trường hợp cần thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án; thẩm định nhu cầu sử dụng đất; điều kiện, tiêu chí sử dụng đất của dự án*”.

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “30. *Khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích sử dụng đất* là khu vực khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất cần được sự cho phép của cấp có thẩm quyền, gồm: *đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, khu bảo tồn thiên nhiên, khu di sản thiên nhiên, đất trồng lúa 02 vụ trở lên, đất quốc phòng, đất an ninh cần bảo vệ và các công trình hạ tầng phục vụ quản lý chặt chẽ các khu vực này*”.

- Đề nghị nghiên cứu, bổ sung các nội dung khác:

+ Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung theo hướng cho phép chuyển mục đích ở mức độ phù hợp và phân cấp cho cấp tỉnh quyết định, chuyển đổi mục đích đối với đất rừng phòng hộ, rừng tự nhiên sản xuất, đất trồng lúa 02 vụ trong phạm vi diện tích cụ thể.

+ Đề nghị bổ sung chi tiết về thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất quốc phòng, đất an ninh, ... theo diện tích cần chuyển mục đích.

+ Đề nghị sửa đổi đảm bảo sự thống nhất giữa luật đất đai và Luật Lâm nghiệp.

+ Đề nghị thống nhất quy định “*không được thay đổi mục đích sử dụng đất*” với khoản 1 Điều 122 quy định việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và

thống nhất về cơ quan có thẩm quyền quyết định, thông qua việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Đề nghị xem xét phân cấp cho HĐND cấp tỉnh quyết định chuyển mục đích sử dụng đất tại địa phương có đất trên cơ sở đáp ứng các tiêu chí, điều kiện cụ thể do Chính phủ quy định.

- Khoản 31: Đề nghị bỏ cụm từ “*khu dân cư tại đô thị và nông thôn*”, thay cụm từ “*khu di tích lịch sử*” bằng cụm từ “*khu di tích lịch sử-văn hóa*, thay cụm từ “*khu dân cư tại đô thị và nông thôn*” thành “*khu dân cư tại đô thị và nông thôn trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn, ao hoặc đất sản xuất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư sang đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất*”.

+ Đề nghị rà soát, sửa đổi để đảm bảo thực hiện có tính khả thi, phù hợp với thực tiễn và thống nhất pháp luật có liên quan như: Luật Lâm nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công,

- Khoản 34: Đề nghị bổ sung cụm từ “*công nhận*” sau cụm từ “*nhà nước*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*34. Lấn đất là việc người sử dụng đất tự ý chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất của mình để mở rộng diện tích hoặc sử dụng vượt quá phân không gian, lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới thửa đất mà mình được phép sử dụng nhưng không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích, không gian, lòng đất bị lấn*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*34. Lấn đất là việc người sử dụng đất tự ý chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng hoặc sử dụng vượt quá phân không gian, lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới thửa đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất, không gian, lòng đất bị lấn đó cho phép*”.

+ Đề nghị định nghĩa lại thuật ngữ “lấn đất”. Việc luật hóa quy định về lấn đất đã được quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ.

+ Đề nghị xem xét quy định “*Lấn đất*” theo hướng quy định hành vi lấn đất không chỉ là hành vi chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà còn có hành vi sử dụng vượt quá phân không gian trên đất, lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới bất động sản mà mình được phép sử dụng nhằm chiếm dụng không gian, lòng đất của người sử dụng đất khác mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

+ Đề nghị bổ sung quy định đối với các trường hợp lấn đất nhưng không làm chuyển dịch mốc giới, ranh giới mà lấn về không gian sử dụng đất (*áp dụng*

cho các trường hợp có đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không), đồng thời phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Đề nghị làm rõ thêm phạm vi lấn đất “*cả trên mặt đất, dưới sâu và không gian phía trên ...*”

- Khoản 35: Đề nghị bổ sung cụm từ “*một thời gian nhất định hoặc*” vào trước từ “*toàn bộ thời gian sử dụng đất*”, bổ sung cụm từ “*một số năm hoặc*” vào trước từ “*toàn bộ thời gian sử dụng đất*”

+ Khái niệm tại khoản 35 Điều 3 dự thảo Luật chưa bao quát được hết các trường hợp được miễn. Trường hợp nếu quy định miễn tiền thuê đất là miễn toàn bộ thời gian thì cần bổ sung giải thích về giảm tiền thuê đất vào Điều 3 và cần có đánh giá kỹ hơn nội dung này vì sẽ tác động lớn đến các lĩnh vực sản xuất, kinh doanh cần khuyến khích. Do thực tế các việc miễn tiền thuê đất miễn tiền thuê đất đối với trường hợp thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư là miễn cho một số năm 03 năm, 07 năm, 11 năm, 15 năm (không phải là miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê).

- Khoản 36: Đề nghị bổ sung cụm từ “*có thời hạn*” sau cụm từ “*cho thuê quyền sử dụng đất*”, bỏ cụm từ “*ban hành quyết định cho thuê quyền sử dụng đất cho*” thay bằng “*ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với*”, bổ sung cụm từ “*và ký hợp đồng thuê đất*” trước cụm từ “*với đối tượng có nhu cầu sử dụng đất*”.

+ Đề nghị xem xét trong trường hợp công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế mà chưa làm thủ tục theo quy định.

- Khoản 37: Đề nghị bổ sung cụm từ “*Ban hành quyết định*” sau cụm từ “*có thẩm quyền*”, bổ sung cụm từ “*đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất*” sau cụm từ “*cho người*”.

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*37. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định thông qua việc ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất xác định*”.

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*37. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất xác định*”.

+ Đề nghị xem xét trong trường hợp công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế,... mà chưa làm các thủ tục theo quy định.

+ Đề nghị sử dụng các khái niệm “Nhà nước cho thuê đất”, “quyết định cho thuê đất”, “hợp đồng thuê đất”. Trong trường hợp sử dụng khái niệm “Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất”.

- Khoản 38: Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “38. Nhà nước giao đất để quản lý là việc Nhà nước giao trách nhiệm cho các tổ chức trong nước quản lý quỹ đất thông qua quyết định hành chính hoặc quy định của pháp luật.”.

- Khoản 40: Đề nghị bổ sung cụm từ “hoặc người đang sử dụng đất nhưng chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất, bổ sung cụm từ “người đang sử dụng đất” trước cụm từ “hoặc thu lại đất”, thay cụm từ “giao quyền” bằng cụm từ “trao quyền”, thay cụm từ “Nhà nước trao quyền sử dụng đất” bằng cụm từ “Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, thay cụm từ “trao quyền sử dụng đất” bằng cụm từ “giao quyền quản lý đất”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: 40. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất theo các quy định của Luật này”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “40. Nhà nước thu hồi đất là việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; do người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất hoặc việc tiếp tục sử dụng đất có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “40. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai hoặc thu hồi đất được Nhà nước giao quản lý để tạm treo lại quyền sử dụng đất một cách hữu hạn (cần ấn định thời gian tối thiểu) chờ giao lại một cách sớm nhất cho đối tượng sử dụng đất phù hợp”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “40. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người đang sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai hoặc thu hồi đất được Nhà nước giao quản lý”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “40. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất theo các quy định của Luật này”.

+ Đề nghị quy định cụ thể nội dung này để không làm phát sinh bất cập không phù hợp với thực tế những trường hợp được Nhà nước trao quyền sử dụng

đất nhưng không trực tiếp thuê đất của Nhà nước mà thuê lại đất của tổ chức đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

+ Đề nghị bổ sung thêm trường hợp chưa được Nhà nước công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đủ điều kiện để công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do khi thu hồi đất không phải trường hợp nào cũng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị cần quy định “*trao quyền sử dụng đất*” là “*công nhận*”, “*giao đất*”, “*cho thuê đất*” như Luật Năm 2013.

- Khoản 41: Đề nghị thay cụm từ “*thích ứng biến đổi khí hậu*” thành “*thích ứng với biến đổi khí hậu*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “41. Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở đảm bảo phù hợp thống nhất đồng bộ gắn kết chặt chẽ giữa các thành phần kinh tế thúc đẩy lẫn nhau để phát triển”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “41. Quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch có nội dung phân bổ và khoanh vùng đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng đơn vị hành chính cho thời kỳ xác định.”.

- Khoản 42: Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “42. Tài sản gắn liền với đất là tài sản không thể hoặc rất khó dịch chuyển ra vị trí khác, gồm: nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng và các tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “4. Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; công trình xây dựng khác; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng hoặc vật khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.”.

- Khoản 43: Đề nghị thay cụm từ “*chuyển đổi*” bằng cụm từ “*dồn điền, đổi thửa hoặc cho thuê*”.

+ Đề nghị bổ sung hình thức “*dồn điền, đổi thửa*” vào khái niệm “*Tập trung đất nông nghiệp*”.

- Khoản 45: Đề nghị bổ sung cụm từ “*đất đai*” vào cuối câu; bổ sung cụm từ “*địa chính*” vào cuối câu; bổ sung cụm từ “*; được gắn mã định danh duy nhất.*” vào cuối câu; bổ sung cụm từ “*cắm mốc*” sau cụm từ “*trên thực địa*”, bổ sung cụm từ “*địa chính*” sau từ “*hồ sơ*”; bổ sung cụm từ “*của chủ sử dụng đất được*” sau cụm từ “*trên thực địa*”.

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: "45. *Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi mô tả trong hồ sơ, trường hợp không thể hiện trong hồ sơ thì tham khảo ranh giới trên thực địa.*"

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: "45. *Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xác nhận.*"

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: "45. *Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ, hoặc nhiều thửa đất liền kề cùng một chủ sử dụng*".

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: "45. *Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi mô tả trong hồ sơ, trường hợp không thể hiện trong hồ sơ thì xác định ranh giới trên thực địa*".

+ Đề nghị bổ sung theo hướng không gian 3 chiều do việc xác định trên thực địa theo không gian 2 chiều là thuận lợi và khả thi nhưng liên quan đến chiều sâu của thửa đất để cho phép xây dựng công trình ngầm.

+ Việc xác định "*Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ*" trên thực địa (mặt đất) theo không gian 2 chiều là thuận lợi và khả thi nhưng nếu liên quan đến chiều sâu của thửa đất để cho phép xây dựng công trình ngầm thì khái niệm này cần được nghiên cứu bổ sung theo hướng không gian 3 chiều.

- Khoản 46: Đề nghị thay cụm từ "*Thửa đất chuẩn*" bằng cụm từ "*Thửa đất đại diện*".

+ Đề nghị nghị sửa đổi, bổ sung như sau: "*Thửa đất chuẩn là phần diện tích được giới hạn bởi ranh giới xác định, khép kín trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ*".

+ Đề nghị bỏ khoản 46 và đưa vào Nghị định của Chính phủ quy định về giá đất.

- Khoản 47: Đề nghị bổ sung cụm từ "*nhận tặng cho*" sau cụm từ "*nhận chuyển nhượng*".

+ Đề nghị bổ sung phương thức tích tụ ruộng đất bằng phương thức mượn, thuê quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng cho mượn, cho thuê.

- Khoản 48: Đề nghị bổ sung cụm từ "*thời điểm được xác định*" sau từ "*tại*"; bổ sung cụm từ "*tổ chức, cá nhân*" sau từ "*mà*", thay từ "*trả*" bằng từ "*nộp*".

- Khoản 49: Đề nghị thay từ "*trả*" bằng từ "*nộp*", bổ sung cụm từ "*hoặc thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất theo quy định*" vào cuối câu.

- Khoản 50: Đề nghị thay cụm từ "*giữa hai hoặc nhiều bên*" bằng cụm từ "*với các chủ thể khác*", thay cụm từ "*giữa hai hoặc nhiều bên*" bằng cụm từ "*hoặc các đơn vị hành chính giữa các bên*", bỏ từ "*nghĩa vụ*", thay cụm từ "*giữa*

hai hoặc nhiều bên” bằng cụm từ “*hoặc các đơn vị hành chính giữa các bên*”, bỏ cụm từ “*của người sử dụng đất*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “50. *Tranh chấp đất đai là tranh chấp nhằm xác định người có QSDĐ hợp pháp trong quan hệ đất đai*” hoặc “*Tranh chấp đất đai là tranh chấp QSDĐ giữa hai hay nhiều bên trong quan hệ đất đai*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “50. *Tranh chấp đất đai là tranh chấp xác định ai là người có quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất, bao gồm cả tranh chấp ranh giới, mốc giới, quyền đối với bất động sản liền kề, quyền bề mặt; tranh chấp liên quan đến đất đai là tranh chấp trong giao dịch dân sự, thừa kế liên quan đến quyền, nghĩa vụ sử dụng đất*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “50. *Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai, trừ trường hợp tranh chấp quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo Điều 32 Luật này*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung câu “*Giao Chính phủ hướng dẫn khoản này*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung “*tranh chấp giữa các đơn vị hành chính trong quan hệ đất đai*”.

+ Quy định cụ thể thế nào là tranh chấp đất đai và khi nào thì xác định đó là tranh chấp đất đai, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có phải là tranh chấp đất đai không?

+ Đề nghị quy định rõ căn cứ nào để xác định thửa đất đang có tranh chấp Quyền sử dụng đất, đang có tranh chấp đất đai?

+ Đề nghị làm rõ khái niệm “*đất đang có tranh chấp*” hoặc quy định cụ thể điều kiện để xác định “*đất đang có tranh chấp*” với các nội dung cụ thể như: Điều kiện, đặc điểm nào thì có thể xác định một thửa đất, một diện tích đất hay một quyền sử dụng đất đang có tranh chấp vì đất có tranh chấp hay không có tranh chấp ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của người sử dụng đất.

- Khoản 51: Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “*tuyến đường*”.

+ Đề nghị xem xét quy định rõ hơn về cách thức xác định vùng giá trị theo đơn vị hành chính, theo diện tích trong phạm vi bao nhiêu km thuộc địa bàn, đơn vị tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương....

* **Điều 4. Áp dụng pháp luật:** Có 112 lượt ý kiến¹⁰

- Đề nghị điều chỉnh lại để phù hợp và đảm bảo về nguyên tắc áp dụng pháp luật đã được quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Do chưa phù hợp với nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có quy định khác nhau về cùng một vấn đề quy định tại khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm

¹⁰ Có 58 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

pháp luật 2015. Đồng thời, đề nghị rà soát sự phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về đầu tư, quy hoạch, xây dựng.

- Đề nghị bỏ quy định tại khoản 2, 3 Điều 4 dự thảo Luật vì các nội dung này đã được quy định tại Điều 12, Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Đề nghị xem xét bỏ Điều này và đưa các nội dung quy định tại Điều 4 vào các điều khoản cụ thể trong Luật và không liệt kê chi tiết đối tượng nào phải thực hiện theo Luật nào?.

- Đề nghị nghiên cứu bổ sung nguyên tắc: *“trường hợp quy định của Luật này và Điều ước quốc tế liên quan mà Việt Nam đang là thành viên có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của Điều ước quốc tế liên quan đó”*.

- Khoản 1:

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: *“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 các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau”*.

+ Đề nghị phối hợp với Bộ Tài chính rà soát kỹ quy định và phạm vi điều chỉnh của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công để tránh chồng chéo/ khoảng trống trong hệ thống pháp luật liên quan đến việc quản lý đất đai của các cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập.

+ Đề nghị bổ sung vào khoản 1 Điều 4 nội dung quy định theo hướng việc xác lập, thực hiện hợp đồng, giao dịch dân sự khác đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã có đủ điều kiện để tham gia giao dịch theo quy định tại Luật này thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Công chứng, Luật Nhà ở, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, luật khác có liên quan.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: *“Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật này”*. *Trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của Luật này và luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai”*.

+ *Điểm a:* Đề nghị làm rõ hơn đối với nội dung quy định tại điểm này vì chưa rõ trình tự, thủ tục trong mối quan hệ giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất giữa Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản, vì hoạt động được điều chỉnh bởi 02 mối quan hệ: Quan hệ hành chính (Nhà nước giao đất) và quan hệ dân sự (đấu giá quyền sử dụng đất).

+ *Điểm c:* Đề nghị nghiên cứu nội dung quy định *“tổ chức”* sử dụng đất mà sau khi sắp xếp, xử lý tài sản công mà đất đai được xử lý chuyển nhượng quyền

sử dụng đất việc quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này (tránh trùng lặp các tổ chức mà việc quản lý, sử dụng áp dụng theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công), để thuận tiện cho quá trình triển khai thực hiện.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c như sau: *c) Trường hợp đất đai được giao, cho thuê cho cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập thì việc quản lý, sử dụng áp dụng theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Việc sắp xếp lại, xử lý đất và các tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là nhà, đất) của cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập đang quản lý, sử dụng là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Trường hợp sau khi sắp xếp, xử lý tài sản công mà đất đai được xử lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân để sử dụng thì việc quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này”.*

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c như sau: *“c. Việc sắp xếp lại, xử lý đất và các tài sản khác gắn liền với đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Trường hợp sau khi sắp xếp, xử lý tài sản công mà đất đai được xử lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm cả trường hợp có tài sản trên đất cho tổ chức, cá nhân để sử dụng thì việc quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này”.*

+ Đề nghị bổ sung thêm điểm đ khoản 1 như sau: *“đ) Việc sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn thì phải tuân theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan”.*

- Khoản 2:

+ Đề nghị quy định cho phù hợp với Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 về áp dụng văn bản quy phạm pháp luật.

+ Đề nghị nghiên cứu bổ sung nguyên tắc: *“trường hợp quy định của Luật này và Điều ước quốc tế liên quan mà Việt Nam đang là thành viên có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của Điều ước quốc tế liên quan đó.”*

+ Đề nghị xem xét bỏ Điều này và đưa các nội dung quy định tại Điều 4 vào các điều khoản cụ thể trong Luật và không liệt kê chi tiết đối tượng nào phải thực hiện theo Luật nào?

+ Đề nghị rà soát chỉnh sửa khoản 2 Điều 4 dự thảo Luật để tránh chồng chéo, trùng lặp với quy định tại khoản 1 Điều này (khoản 1 đã xác định 03 trường hợp đặc thù không áp dụng Luật Đất đai, khoản 2 lại tiếp tục yêu cầu phải xác định thêm các trường hợp đặc thù khác).

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “trừ trường hợp quy định tại Khoản 1”.

- Khoản 3: Đề nghị bỏ khoản này,

+ Đề nghị làm rõ cụm từ “*quan hệ pháp luật đất đai*” tại khoản 3 Điều 4 dự thảo Luật hoặc sửa đổi, bổ sung như sau: “*Việc giải quyết các quan hệ pháp luật về đất đai phải căn cứ vào quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra hành vi quản lý và sử dụng đất đai*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*Việc giải quyết các quan hệ pháp luật về đất đai phải căn cứ vào quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra hành vi quản lý và sử dụng đất đai*”

+ Đề nghị rà soát chỉnh sửa khoản 2 Điều 4 dự thảo Luật để tránh chồng chéo, trùng lặp với quy định tại khoản 1 Điều này (khoản 1 đã xác định 03 trường hợp đặc thù không áp dụng Luật Đất đai, khoản 2 lại tiếp tục yêu cầu phải xác định thêm các trường hợp đặc thù khác).

+ Đề nghị bổ sung nội dung loại trừ trường hợp: “*Trình tự, thủ tục đầu tư kinh doanh; triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư*”.

*** Điều 5. Người sử dụng đất:** Có 134 lượt ý kiến¹¹

- Về tên Điều: đề nghị sửa tiêu đề của điều luật thành “Đối tượng sử dụng đất” sẽ bao quát được hết các thành phần. Hoặc đưa thêm khái niệm “Người sử dụng đất lên phần giải thích từ ngữ ở Điều 3 để có sự thống nhất về khái niệm người sử dụng đất. Cách cấu tạo tên Điều luật không hợp lý khi dùng từ người thay thế cho cả tổ chức, hộ gia đình, cộng đồng dân cư.

- Tại nội dung dẫn điều: “*Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất; thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao theo quy định của Luật này, bao gồm:*”.

+ Nên phân biệt rõ “*Người sử dụng đất*” và “*Tổ chức sử dụng đất*” để tránh hiểu sai về khái niệm chủ thể.

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “*bao gồm tổ chức, cá nhân*” sau cụm từ “*Người sử dụng đất*”.

+ Đề nghị bổ sung thêm Khu chế xuất, Khu kinh tế thống nhất với Luật Đầu tư năm 2020 và để đảm bảo tính thống nhất trong dự thảo luật (Điều 10, Điều 30, Điều 36, Điều 40, Điều 46, Điều 90, Điều 120, Điều 167, Điều 194, Điều 197, Điều 234).

+ Đề nghị bổ sung “*Khu công nghệ thông tin (Khu công nghệ thông tin tập trung)*” sau cụm từ *khu công nghệ cao*.

+ Đề nghị sửa lại như sau: “*Người sử dụng đất là các chủ thể được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử*

¹¹ Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

dụng đất; thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao theo quy định của Luật này, bao gồm: ...”.

+ Đề nghị bổ sung thêm “... người thuê lại đất của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức kinh tế” và “Tổ chức phi chính phủ nghiên cứu khoa học”.

- Tại điểm a khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung thêm đối tượng “*cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam*”, vì Cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam là 01 trong những đối tượng áp dụng của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

+ Bổ sung đối tượng là: *quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách; các tổ chức kinh tế tập thể, hợp tác xã; ...* Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm a khoản 1 là chưa rõ và chưa giải quyết được vấn đề cần làm rõ đối tượng sử dụng tại Luật Đất đai năm 2013 như Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất...

+ Xem lại sự thống nhất giữa Luật Đất đai và Điều 1 Bộ luật Dân sự để áp dụng thống nhất, tránh gây khó khăn, lúng túng cho người sử dụng đất là các tổ chức không có tư cách pháp nhân, các tổ chức tín dụng nhận thế chấp.

+ Quy định “... đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự” là chưa rõ và chưa giải quyết được vấn đề cần làm rõ đối tượng sử dụng tại Luật Đất đai năm 2013 như Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất...

- Tại điểm b khoản 1:

+ Đề nghị giữ nguyên chủ thể “*Tổ chức kinh tế trong nước*” để rõ ràng hơn, logic hơn với quy định tại khoản 7 Điều 5 Dự thảo (đồng thời phải bổ sung khái niệm này vào Điều 3 Dự thảo).

+ Nhiều ý kiến cho rằng cần sửa lại điểm này như sau “*Tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này*” vì khoản 6 quy định về cá nhân không liên quan đến khoản 1 về tổ chức.

+ Đề nghị rà soát lại quy định về các “*Tổ chức kinh tế*” để bảo đảm phù hợp với pháp luật về doanh nghiệp và đầu tư. Trong trường hợp phát sinh khái niệm mới thì cần giải thích từ ngữ, tránh áp dụng tùy tiện.

+ Cần quy định rõ “*b) Tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ...*”.

- Tại điểm c khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung quy định về tổ chức tín ngưỡng sử dụng đất

+ Đề nghị định nghĩa rõ hơn để xác định chính xác quy mô của “*Tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất*” nhằm tránh hiểu lầm để yêu cầu giao đất xây dựng các cơ sở tôn giáo khó kiểm soát. Đề nghị thay đổi cụm từ “*tổ chức tôn giáo*” thành “*cơ sở tôn giáo*”.

+ Đề nghị tách hai chủ thể tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất, không gọi chung là tổ chức tôn giáo vì hai tổ chức này là quan hệ phụ thuộc không phải là quan hệ cùng cấp, việc phân định này thuận lợi cho công tác quản lý và đảm bảo thời hạn giải quyết theo quy định của pháp luật (Luật tín ngưỡng, tôn giáo quy định hai tổ chức này cũng minh định rõ ràng về trách nhiệm và quyền lợi).

+ Tại điểm c khoản 1 quy định: *“Người sử dụng đất là tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc”*. Tuy nhiên, tại Điều 7, khoản 4 lại quy định: *“Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất là người đại diện tổ chức tôn giáo”*. Ngoài ra, trên thực tế có trường hợp một số Trụ trì của Chùa (người trực tiếp sử dụng đất) tự ý lấn chiếm, hiến tặng, chuyển nhượng mà không có sự thống nhất của người đứng đầu đại diện tổ chức tôn giáo. Do đó, đề nghị nghiên cứu, quy định thống nhất về việc chủ thể sử dụng đất và chịu trách nhiệm là của tổ chức tôn giáo, người đại diện tổ chức tôn giáo hay người trực tiếp sử dụng đất tôn giáo.

+ Đề nghị bỏ cụm từ *“tổ chức tôn giáo trực thuộc”*, vì quy định như vậy rất khó hiểu, mục c chỉ nên quy định thành: *“Tổ chức tôn giáo sử dụng đất (sau đây gọi chung là tổ chức tôn giáo)”*.

+ Đề nghị bổ sung: *“Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc (sau đây gọi chung là tổ chức tôn giáo) cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm Phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo”*.

- Tại khoản 2:

+ Nhiều ý kiến cho rằng nên bỏ đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình do hiện nay việc xác định các thành viên trong hộ gia đình còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất mà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên của chủ hộ gia đình. Đồng thời, dự thảo Luật có quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình.

+ Nên bổ sung cụm từ: *“do đóng góp công sức, tiền của để cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung”* vào cuối quy định tại khoản 2 dự thảo nhằm xác định tư cách thành viên gia đình trong sử dụng đất chung của hộ.

+ Đề nghị bổ sung quy định phải ghi tên đầy đủ các thành viên hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung quy định rõ trách nhiệm của cơ quan, đơn vị có trách nhiệm xác định các thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước thời điểm Luật đất đai sửa đổi có hiệu lực thi hành.

+ Đề nghị dự thảo Luật Đất đai sửa đổi chỉ cho phép người trực tiếp sản xuất nông nghiệp mới có chung quyền đồng sử dụng đất nông nghiệp và không quá nhiều người đồng sử dụng trong một diện tích đất nông nghiệp quá nhỏ.

+ Đề nghị nghiên cứu lại khoản này vì nêu quy định như vậy có nghĩa là không còn hộ gia đình sử dụng đất nữa, thực tế số hộ gia đình sử dụng còn rất lớn, đặc biệt là sử dụng đất nông nghiệp, còn nhiều hộ gia đình chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung từ “chung” sau cụm “có quyền sử dụng đất” để cho rõ nghĩa hơn.

+ Kiến nghị tại khoản này chỉ cần ghi ngắn gọn là hộ gia đình sử dụng đất. Đồng thời, chuyển nội dung định nghĩa về “Hộ gia đình sử dụng đất” vào Điều 3 để giải thích từ ngữ, sẽ đảm bảo tính hợp lý hơn.

+ Tiếp tục duy trì đối tượng “hộ gia đình” đề nghị bổ sung cụm từ “*có đóng góp trong quá trình hình thành tài sản có quyền sử dụng đất chung trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành*”.

+ Đề nghị tiếp tục quy định đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất, do: Hộ gia đình được quy định ở nhiều văn bản luật (Bộ luật Dân sự, Luật Cư trú,..).

+ Đề nghị tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình để giao đất; công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất đồng thời bảo đảm quyền và nghĩa vụ các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm hình thành Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

+ Đề nghị quy định cả 2 trường hợp sử dụng đất là “hộ gia đình” và “cá nhân”.

+ Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa quy định “có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành” vì quy định như dự thảo thì được hiểu người sử dụng đất là hộ gia đình chỉ được công nhận trong trường hợp có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, còn các trường hợp sau ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành sẽ không được công nhận.

+ Việc xác định thời điểm “*trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành*” là không phù hợp. Kiến nghị bổ sung quy định tiếp tục quy định hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

+ Kiến nghị bổ sung quy định tiếp tục quy định hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

+ Cần xác định rõ những cá nhân là đồng sử dụng đất tại thời điểm hộ gia đình được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được xác lập bằng văn bản.

+ Đề nghị Luật quy định rõ hơn về định nghĩa hộ gia đình như sau: *“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất hoặc thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất”*.

- Tại khoản 3. Cá nhân trong nước (sau đây gọi là cá nhân):

Đề nghị cần quy định cụ thể hơn là *“Người Việt Nam cư trú ở trong nước”*. Bởi cá nhân có thể hiểu là cá nhân, công dân Việt Nam hoặc người nước ngoài. Tuy nhiên, trong dự thảo Luật này không có quy định nào cho người nước ngoài được sử dụng đất. Đồng thời, làm rõ hơn cụm từ *“Cá nhân trong nước”* nhằm tránh sự lúng túng, cách hiểu chưa đúng

- Tại khoản 4. Cộng đồng dân cư:

+ Cần quy định rõ thêm thành phần của Cộng đồng dân cư để đảm bảo dễ hiểu. Kiến nghị khái niệm như thế nào là Cộng đồng dân cư.

+ Đề nghị xem xét công nhận cộng đồng dân cư là chủ thể sử dụng đất bởi thực tế hiện nay việc sử dụng đất của cộng đồng dân cư đang gặp nhiều bất cập, đặc biệt đối với đất dòng họ, đất do các thôn, chi hội các thôn đang được giao quản lý, sử dụng vào mục đích công cộng, việc quản lý cũng gặp nhiều khó khăn bởi các phong tục, tập quán hoặc hồ sơ pháp lý, chủ thể quản lý không rõ ràng. Do đó, đề nghị bỏ *“cộng đồng dân cư”* ra khỏi chủ thể sử dụng đất. Việc quản lý, sử dụng quỹ đất này như đối với đất công cộng do UBND cấp xã quản lý sẽ phù hợp hơn.

+ Có ý kiến cho rằng đề nghị bỏ nội dung này, vì trên thực tế việc quản lý sử dụng đất của cộng đồng dân cư rất phức tạp, công tác quản lý không chặt chẽ.

- Tại khoản 6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch:

+ Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau: *“6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam”*.

+ Đề nghị phân định rõ 2 trường hợp là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam và Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không có quốc tịch Việt Nam.

+ Đề nghị Luật quy định rõ người sử dụng đất phải là người có quốc tịch Việt Nam và đúng theo quy định của pháp luật về quốc tịch.

+ Đề nghị giải thích, làm rõ nội hàm cụm từ *“theo quy định của pháp luật về quốc tịch”*.

- Tại khoản 7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài:

+ Đề nghị sửa đổi thành: “*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư*”. Lý do sửa đổi: Thuật ngữ “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” không được định nghĩa trong dự thảo Luật Đất đai, nên có thể dẫn đến vướng mắc trong việc xác định rõ đối tượng này và các quyền và nghĩa vụ tương ứng.

+ Đề nghị bổ sung dẫn chiếu đến Luật Đầu tư để làm rõ khái niệm của thuật ngữ này. Có ý kiến cho rằng cần bổ sung khái niệm “*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*” vào Điều 3 của Dự thảo để thống nhất chung trong cách hiểu áp dụng, quản lý đất đai có hiệu quả trong thực tiễn.

- **Ý kiến khác:**

+ Một số ý kiến cho rằng: theo Điều 5 Dự thảo thì “Cá nhân người nước ngoài” không được xem là người sử dụng đất, không được nhà nước giao đất... cần xem xét thêm quy định này để đảm bảo tính thống nhất với quy định tại khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và điểm b khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở 2014. Đề nghị bổ sung đối tượng cá nhân người nước ngoài là người được sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung Điều về người quản lý đất, cụ thể như sau: “*Điều 5. Người quản lý đất*

1. *Người đại diện của tổ chức chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau đây:....*

2. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.*

3. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quản lý.*

4. *Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm đối với đất được giao cho cộng đồng dân cư quản lý”.*

+ Đề nghị bổ sung một số nội dung như: Người sử dụng đất phải đóng thuế sử dụng đất hàng năm, số tiền đóng bằng 0,1-0,2% giá trị đất; Người sử dụng đất chỉ được sử dụng không gian trên bề mặt đất, tài sản dưới đất thuộc sở hữu Nhà nước cấm mua bán. Người sử dụng đất có quyền mua bán quyền sử dụng đất nhưng bán từ lần thứ 3 trở lên sẽ tính thuế người bán từ 5-10% giá trị đất...

+ Đề nghị rút gọn nội dung của Điều 5, cụ thể như sau: “*Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất; thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp,*

khu công nghệ cao theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. *Hộ gia đình, công dân Việt Nam bao gồm yếu tố định cư nước ngoài và các pháp nhân trong nước hợp pháp khác.*

2. *Các tổ chức có chức năng ngoại giao được Chính phủ thừa nhận.*

3. *Các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”.*

+ Đề nghị quy định: Không cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thuê hoặc mua quá 5 năm.

+ Đề nghị bổ sung đối tượng là: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch.

+ Tại Điều 5 quy định về tổ chức sử dụng đất nhưng không nêu các trường hợp sử dụng đất của các nhà thờ tộc, đây là đất sử dụng của tập thể tộc họ, có diện tích sử dụng lớn, số người tham gia sử dụng đông, không thuộc quyền sử dụng và quản lý của cá nhân, nhưng không nằm trong khoản 1, 2 của Điều 5. Đề nghị xem xét, bổ sung; thuận lợi cho công tác quản lý.

+ Dự thảo không quy định cụ thể tổ chức tôn giáo, cộng đồng dân cư, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (tương tự như Luật Đất đai 2013), đề nghị quy định cụ thể để quá trình triển khai được thống nhất.

+ Đề nghị bổ sung đối tượng sử dụng đất: “thuê lại trong hợp đồng thuê đất”. Vì đây cũng là một trong những đối tượng liên quan với các nội dung cụ thể trong dự thảo Luật.

+ Kiến nghị bổ sung đối tượng sử dụng đất: “*Tổ chức liên doanh*” (vì tại Điều 45 Mục 4 Chương II quy định Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ tổ chức kinh tế liên doanh.

+ Bổ sung khoản 8 Điều 5: Cá nhân nước ngoài sử dụng đất có thời hạn theo thời hạn được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở.

+ Đề nghị bổ sung, kế thừa quy định về người sử dụng đất như trong Luật Đất đai 2013 về nội dung định nghĩa, giải thích các chủ thể sử dụng đất.

+ Dự thảo, tổ chức trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là 2 đối tượng sử dụng đất khác nhau. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đầu tư 2020, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là một loại hình tổ chức kinh tế, do đó, điều này là không phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư.

+ Đề nghị bổ sung 2 chủ thể cấu thành người sử dụng đất là người mua tài sản gắn liền với đất và người trúng đấu giá mua tài sản gắn liền với đất (đối với quyền sử dụng đất trong Khu công nghiệp).

+ Đề nghị bổ sung 02 khoản:

“7. *Những người đang chiếm hữu, sử dụng đất mà có các loại giấy tờ theo*

quy định tại Điều 113 Dự thảo Luật Đất đai năm 2023 có các quyền và nghĩa vụ như người sử dụng đất.

8. Người đang chiếm hữu, sử dụng đất mà không có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 113 là những người chiếm hữu, sử dụng đất không có căn cứ pháp luật. Người chiếm hữu, sử dụng đất không có căn cứ pháp luật có một số quyền, và nghĩa vụ theo quy định của Luật này”.

* **Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất:** Có 55 lượt ý kiến¹²

- Về tên Điều:

+ Tên và nội dung Điều 6 cần rà soát lại trên cơ sở Hiến pháp và NQ18. Sau phạm vi, đối tượng thì đến nguyên tắc: đất đai là nguồn lực của sự phát triển; đảm bảo hài hòa các lợi ích của quốc gia, dân tộc, người quản lý, sử dụng. Đề nghị thiết kế lại nguyên tắc này

+ Đề nghị sửa tiêu đề của điều luật thành **“nguyên tắc quản lý và sử dụng đất”**.

- Tại khoản 1. Đúng mục đích sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất:

Một số ý kiến cho rằng cần bổ sung nguyên tắc về đúng quy hoạch, kế hoạch. Hay trường hợp chưa được công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải phù hợp quy hoạch sử dụng đất hoặc phù hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tại khoản 2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh:

+ Một số ý kiến đề nghị sửa nội dung khoản 2 như: Đề nghị sửa thành: “2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng linh hoạt với biến đổi khí hậu và tôn trọng quyền lợi của người sử dụng đất liền kề và xung quanh”. Đề nghị sửa lại như sau: “Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của những người xung quanh”. Đề nghị sửa: “Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của những người xung quanh”. Đề nghị sửa lại: Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường, không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp và không làm tổn hại lợi ích chính đáng của những người xung quanh.

+ Đề nghị sử dụng cụm từ “bảo vệ đất” thành “bảo vệ chất lượng đất”.

+ Đề nghị bổ sung thêm nội dung như sau: “Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp tài sản và đất của người sử dụng đất liền kề và xung quanh” để rõ ràng và thống nhất trong quá trình thực hiện.

¹² Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị nên đưa Cụm từ “*Bảo vệ đất*” lên đầu vì đất đai là tài nguyên quý giá của quốc gia, đã biết bao thế hệ đã sống, chiến đấu và hy sinh để bảo vệ từng cm đất của Tổ quốc.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị sửa như sau: “**Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất**

1. *Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất; trừ các trường hợp sử dụng đất nông nghiệp theo điều 147, sử dụng đất đa mục đích theo điều 184 (của dự thảo).*

2. *Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh.*

3. *Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan”.*

+ Đề nghị bổ sung một nguyên tắc chung bên cạnh 3 khoản nguyên tắc đã có, cụ thể là: Sử dụng hiệu quả tài nguyên và giá trị đi kèm với đất.

+ Cần quy định 2 nguyên tắc bao gồm nguyên tắc định hướng sử dụng đất, nguyên tắc sử dụng đất, cụ thể: Nguyên tắc định hướng sử dụng đất là nguyên tắc được xác định trong Luật Quy hoạch 2017 đảm bảo cho việc xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hiệu quả, phục vụ các yêu cầu quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế xã hội...; Nguyên tắc sử dụng đất đai (như Điều 6 Dự thảo).

+ Đề nghị bổ sung thêm nguyên tắc: “*Người sử dụng đất không được thay đổi mục đích sử dụng đất khi chưa được các cơ quan có thẩm quyền cho phép và không được làm giảm giá trị, hiệu quả sử dụng đất*”.

+ Bổ sung nguyên tắc: “*xác định giá đất theo nguyên tắc công khai, minh bạch*”. Điều này phù hợp với Điều 54 Hiến pháp năm 2013: “*Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật*”.

*** Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất:** Có 58 lượt ý kiến¹³

- Về tên Điều:

Đề nghị sửa tiêu đề thành “*Các đối tượng chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất*”.

- Tại khoản 1: Đề nghị bổ sung như sau: “*1. Người đại diện theo pháp luật, chủ sở hữu của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình*”.

- Tại khoản 2:

+ Đề nghị thống nhất sử dụng chung 01 cụm từ đối với 2 cụm từ “nghĩa

¹³ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

trang” và “nghĩa địa” vì cùng nghĩa.

+ Đề nghị Bổ sung “*Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn.... chịu trách nhiệm đối với công trình tín ngưỡng trên địa bàn*”.

+ Đề nghị bổ sung nội dung quy định về trách nhiệm của UBND cấp huyện đối với đất được giao để quản lý.

+ Cần bổ sung vào khoản 2 Điều 7 về người chịu trách nhiệm trước Nhà nước (Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã) đối với việc sử dụng đất tôn giáo, tín ngưỡng mà chưa giao cho tổ chức nào quản lý, sử dụng. Do Thực tế có nhiều cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng chưa giao cho tổ chức nào quản lý, sử dụng (như: chùa, đình, đền, miếu...).

+ Ngoài trách nhiệm đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích, thì Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn cần phải có trách nhiệm quản lý và sử dụng đối với đất nông nghiệp chưa sử dụng còn thừa lại sau khi cân đối cho hộ gia đình cá nhân theo Nghị định 64/NĐ-CP và đất bãi bồi ven sông, ven biển (sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp).

+ Đề nghị quy định cụ thể “*công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn*” là những công trình nào?

- Tại khoản 3:

+ Đề nghị thay cụm từ “thỏa thuận” bằng cụm từ “thống nhất”.

+ Đề nghị bổ sung từ “*khối, xóm*” sau từ “*trưởng*” cho phù hợp thực tiễn. Sửa thành: “*Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng khối, xóm, thôn, làng, ấp, bản, buôn, bon, phun, sóc... cộng đồng dân cư*”.

+ Đề nghị quy định rõ về hình thức thỏa thuận cử người đại diện cho cộng đồng dân cư.

+ Thực tế hiện nay rất nhiều dòng họ đã có đất, có nhà thờ, từ đường từ lâu, thậm chí có công trình còn được công nhận là di tích lịch sử các cấp nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, cần sửa đổi quy định trên theo hướng bổ sung người đại diện cho cộng đồng dân cư từ trước thời điểm Nhà nước giao, công nhận quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung thêm “*người đại diện cho dòng họ*” vì đất tín ngưỡng liên quan đến nhà thờ dòng họ.

+ Quy định này mang tính giải thích, định nghĩa nên đưa vào Điều 3 của Dự thảo, thay vào đó Khoản 3 Điều này cần viết lại như sau: “*3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm đối với đất được giao cho cộng đồng dân cư sử dụng*”.

+ Đề nghị xem xét tính khả thi khi giao người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất là người đại diện cho cộng đồng dân cư do các đối tượng này không phải là đơn vị hành chính chỉ là tổ chức tự quản nên không có

dấu, tư cách pháp nhân để đứng ra chịu trách nhiệm. Đề nghị nên quy định giao Chủ tịch UBND cấp xã quản lý.

+ Đề nghị chuyển quy định này về Điều 5 của dự thảo Luật cho phù hợp vì đây là quy định mang tính khái niệm về đối tượng.

+ Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “quyền sử dụng” vào sau cụm từ “cho cộng đồng dân cư”.

- Tại khoản 4:

+ Đề nghị bổ sung “Người đại diện tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc” đối với việc sử dụng đất tôn giáo.

+ Cần làm rõ ai là người đại diện tổ chức tôn giáo, đề nghị quy định như Luật năm 2013 là người đứng đầu.

+ Đề nghị sửa đổi bổ sung như sau: *“Người đại diện tổ chức tôn giáo, người đứng đầu cơ sở tôn giáo đối với việc sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, cơ sở tôn giáo”*. Đề nghị bổ sung *“Người đại diện, Ban Quản lý cơ sở tín ngưỡng đối với việc sử dụng đất của cơ sở tín ngưỡng”*.

+ Cần quy định cụ thể, rõ hơn về tổ chức tôn giáo và người đại diện cho tổ chức tôn giáo đang hoạt động hợp pháp, có cơ cấu tổ chức từ trung ương đến địa phương.

- Tại khoản 5:

+ Đề nghị bỏ cụm từ “của mình” để tránh hiểu thiếu nghĩa, bởi vì người sử dụng đất không phải của mình vẫn phải chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng đất (của mình).

+ Đề nghị bổ sung nội dung: Cá nhân, người Việt Nam định cư ở trong nước cũng phải chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng đất như người định cư ở nước ngoài.

+ Đề nghị bổ sung “cá nhân nước ngoài” sau cụm từ “..người Việt Nam định cư ở nước ngoài”.

- Tại khoản 6:

+ Đề nghị bổ sung quy định cần thêm ý có văn bản thỏa thuận cử người đại diện cho nhóm người có chung quyền sử dụng đất, cần thêm ý có văn bản thỏa thuận cử làm người đại diện để làm rõ chủ thể chịu trách nhiệm.

+ Đề nghị điều chỉnh theo hướng: người chịu trách nhiệm trước nhà nước đối với việc sử dụng đất là *“Những người có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc người đại diện theo pháp luật, đại diện theo ủy quyền”*.

- **Ý kiến khác:**

+ Cần nghiên cứu, bổ sung quy định về quyền được yêu cầu Nhà nước bồi thường khi bị người thi hành công vụ gây thiệt hại trong quá trình sử dụng đất hoặc thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài

sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước. Để bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất, đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định về quyền được yêu cầu Nhà nước bồi thường khi bị người thi hành công vụ gây thiệt hại trong quá trình sử dụng đất hoặc thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

+ Đề nghị nghiên cứu, bổ sung đối tượng là cá nhân, hộ gia đình do đây là 02 chủ thể sử dụng đất được quy định tại khoản 2, 3 Điều 5. Đề nghị bổ sung thêm đối tượng thứ 5 là: Chủ hộ (đối với hộ gia đình) và cá nhân được giao quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 5 dự thảo quy định người sử dụng đất bao gồm cả hộ gia đình sử dụng đất. Tuy nhiên, tại Điều 7 dự thảo quy định người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất không có đối tượng là hộ gia đình. Theo đó, đề nghị dự thảo xem xét bổ sung đối tượng hộ gia đình. Đề nghị xem xét bổ sung thêm đối tượng là "cá nhân" chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất.

*** Điều 8. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý:** Có 44 lượt ý kiến¹⁴

- Tại điểm a khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung “công trình năng lượng” vào danh sách công trình công cộng để thống nhất với quy định tại điểm e khoản 2 Điều 10 Dự thảo Luật.

+ Cần bổ sung “không gian công cộng” là một trong các đối tượng quản lý của người đại diện tổ chức.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: thêm cụm từ "Công trình quan trắc khí tượng thủy văn quốc gia, công trình giám sát biến đổi khí hậu quốc gia" vào danh sách các công trình công cộng.

+ Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại quy định liệt kê công trình công cộng để tránh trường hợp liệt kê thiếu vì ngoài các công trình nêu trên công trình công cộng còn có các công trình thủy điện, cáp quang, công viên,...

- Tại điểm c khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung từ “hồ”, sửa lại như sau: sửa thành: “Tổ chức trong nước được giao quản lý đất có mặt nước của các sông, hồ và đất có mặt nước chuyên dùng”.

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “*đất có mặt nước của các sông, hồ*” cho đầy đủ và sửa lại thành: “*Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm đối với đất và đất có mặt nước của các sông, hồ được giao cho cộng đồng dân cư quản lý*”.

+ Đề nghị bổ sung “bãi bồi”.

¹⁴ Có 26 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Tại khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung thêm chủ thể chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý là “Chủ tịch UBND phường; thị trấn; Chủ tịch UBND quận, Chủ tịch thành phố thuộc tỉnh”. Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “đất nông nghiệp đang quản lý” và điều chỉnh thành: “Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương, đất nông nghiệp đang quản lý”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương, đất do Nhà nước thu hồi để thực hiện các dự án nhưng không sử dụng hết phần diện tích sau khi thu hồi, đất công ích.”. Đề nghị bổ sung thêm chủ thể chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý là “Chủ tịch UBND phường; thị trấn; Chủ tịch UBND quận, Chủ tịch thành phố thuộc tỉnh”

+ Bổ sung “đất chưa sử dụng” để đảm bảo bao quát, quản lý của cấp xã, không bỏ lọt loại đất không được quản lý. Phù hợp với khoản 2 Điều 212 dự thảo.

- Tại khoản 3:

Đề nghị đổi các cụm từ “đất chưa giao, đất chưa thuê” bằng cụm từ “Đất chưa sử dụng” vì theo dự thảo Luật thì UBND cấp xã phải chịu trách nhiệm quản lý đất được giao cho các tổ chức khác quản lý là chưa phù hợp.

- Tại khoản 4:

+ Hiện nay pháp luật chưa quy định về “người đại diện cho cộng đồng dân cư”. Do đó, đề nghị cân nhắc, chỉnh lý quy định này theo hướng quy định rõ khái niệm “người đại diện cho cộng đồng dân cư”, trách nhiệm của người đại diện cộng đồng dân cư đối với việc quản lý đất được giao cho cộng đồng dân cư.

+ Đề nghị cần quy định bổ sung, làm rõ khái niệm: "Người đại diện cho cộng đồng dân cư" vào Điều 3 của dự thảo Luật. Đề nghị bổ sung khoản 4. Người đứng đầu hoặc đại diện tổ chức tôn giáo chịu trách nhiệm đối với đất được giao cho tổ chức tôn giáo (để tránh trường hợp trách nhiệm chung chung khi xảy ra những vấn đề về tranh chấp hoặc những vấn đề liên quan đến điểm c khoản 1 Điều 5. Người sử dụng đất và Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm).

+ Đề nghị bỏ Khoản 4 Điều 8 do: Khoản 4 Điều 5 Dự thảo quy định “Cộng đồng dân cư” là một trong những đối tượng được gọi là người sử dụng đất chứ không phải là người quản lý đất; Các trường hợp đất được Nhà nước giao để quản lý chỉ nên là các đơn vị hành chính của nhà nước theo Điều 2 Luật Tổ chức chính

quyền địa phương (gồm có cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã và đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt), đây là các cơ quan mang tính quyền lực nhà nước, được giao đất để quản lý là rất phù hợp với Điều 53 của Hiến pháp 2013.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị bổ sung khoản 5: “Người đại diện tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc chịu trách nhiệm đối với đất nhà nước giao làm cơ sở thờ tự và trụ sở tôn giáo”.

+ Đề nghị quy định trách nhiệm này thuộc về UBND cấp xã vì người đại diện cho cộng đồng dân cư là Trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, bon, phum, sóc, tổ dân phố là cán bộ dân bầu có nhiệm kỳ 5 năm 2 lần nên sẽ gây khó khăn trong việc quản lý và chịu trách nhiệm khi có tranh chấp.

+ Dự thảo Luật quy định tại Điều 13 “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”, như vậy về nguyên tắc thì chỉ các cơ quan, tổ chức Nhà nước mới được giao quản lý đất đai và phải chịu trách nhiệm trước Nhà nước về công tác quản lý đất đai. Tuy nhiên, Điều 8 của dự thảo Luật quy định người chịu trách nhiệm đối với đất được giao để quản lý bao gồm cả tổ chức trong nước nói chung, tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư là chưa phù hợp, chưa phân biệt rõ ràng giữa trách nhiệm của người được giao quản lý và quyền, nghĩa vụ của người được giao đất để sử dụng. Đề nghị xem xét lại quy định tại Điều 8 này.

*** Điều 9. Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai: Có 58 ý kiến¹⁵**

- Đề nghị đổi tên tiêu đề như Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 1:

+ Đề nghị quy định cụ thể hơn để thực hiện điều khoản này, hoặc Luật giao cho Chính phủ ban hành hướng dẫn thi hành điều khoản này.

+ Đề nghị sửa đổi quy định này theo hướng: Có đủ điều kiện để được cấp GCN theo quy định Đề nghị của Luật này (trừ điều kiện phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất) mà chưa được cấp.

+ Đề nghị bổ sung quy định về đối tượng sử dụng đất được Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất.

- Khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung từ “san lấp”; đề nghị bổ sung “tăng khả năng chống hạn cho đất”; đề nghị đưa vào nghị định, thông tư hướng dẫn cụ thể về nội dung này.

+ Đề nghị sửa thành “2. Bảo vệ, san lấp, cải tạo, làm tăng độ mặt bằng màu mỡ của đất; xử lý đất, đất có mặt nước bị ô nhiễm”.

¹⁵ Có 33 ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị bổ sung, viết lại như sau: “2. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất, *tăng khả năng chống hạn cho đất*, xử lý đất, đất có mặt nước bị ô nhiễm”.

+ Đề nghị cần phải quy định rõ để tránh hiểu theo nhiều nghĩa trong thực tế nội dung “xử lý đất” ở đây là xử lý đất ô nhiễm hay là vấn đề gì.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bổ sung: “khai hoang và phục hồi theo quy định để tránh tình trạng khai thác tràn lan”; cần đưa vào giải thích thế nào là đất hoang, đất có mặt nước hoang hóa.

+ Đề nghị sửa thành “khai hoang, phục hồi, **cải tạo đất bị ô nhiễm**, đất bị thoái hóa...”.

+ Đề nghị không nên đưa nội dung “Khai hoang và lấn biển” vào nội dung khuyến khích đầu tư sử dụng đất. Vì: Hiện nay đất hoang hóa gần như không còn; đất trên biển khó xác định vị trí. Nếu khuyến khích “Khai hoang và lấn biển” rất dễ dẫn đến hành vi vi phạm về đất đai.

+ Đề nghị cần quy định như thế nào là khai hoang, lấn biển (quy định nào cho phép... thủ tục hành chính và nghĩa vụ... để tránh người sử dụng đất tự sử dụng).

+ Trong Dự thảo có nêu “... *đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng...*”, đề nghị xem xét vì chưa có điều khoản nào quy định cụ thể thế nào là “*đất có mặt nước hoang hóa*”.

- Khoản 5:

+ Đề nghị bỏ cụm từ “để làm tăng giá trị của đất”.

+ Đề nghị sửa thành “Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị **quyền sử dụng** đất...”.

+ Xem xét và bổ sung về việc sử dụng đất có mặt nước ven biển trong danh mục các loại hoạt động Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai.

- Đề nghị bổ sung vào khoản 6 Điều 9: Việc đầu tư vào sử dụng đất đai phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

* **Điều 10. Phân loại đất:** Có 125 ý kiến¹⁶

- Đề nghị phân loại đất phù hợp với pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị và pháp luật khác có liên quan.

- Đề nghị chỉnh sửa Điều 10 theo hướng bổ sung loại đất xây dựng đô thị, đất xây dựng nông thôn trong nhóm đất phi nông nghiệp, trong đó có đất ở đô thị và các loại đất khác phục vụ mục tiêu phát triển đô thị, nông thôn thì được phân loại theo quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng hoặc liệt kê các loại đất phải bảo đảm phù hợp với chức năng sử dụng đất gắn với hoạt động đầu tư xây dựng.

¹⁶ Có 38 ý kiến đồng ý với dự thảo

- Đề nghị đồng bộ phân loại đất quy hoạch sử dụng đất giữa quy hoạch xây dựng, đề nghị nghiên cứu điều chỉnh lại tên các loại đất quy định tại Điều 10 dự thảo để thống nhất với quy định các loại đất tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và các Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021, Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021; Phụ lục VI Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng 4 vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Đảm bảo thống nhất khi triển khai các dự án đầu tư.

- Đề nghị bổ sung thêm đất di sản thiên nhiên khó khăn trong thống kê, kiểm kê. Điều 10 chỉ nên quy định chung, để Chính phủ quy định chi tiết.

- Đề nghị điều chỉnh loại đất hoặc bổ sung quy định phân loại đất trong đô thị để đảm bảo sự thống nhất, hiệu quả trong công tác quản lý giữa lĩnh vực đất đai và lĩnh vực quy hoạch xây dựng.

- Đề nghị xem xét, bổ sung quy định về đất vườn, ao để có cơ sở quy định giá đất đối với loại đất này cũng như thực hiện việc gia hạn sử dụng đất vì loại đất này là đất nông nghiệp gắn liền với đất ở có thời hạn sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất sẽ gặp khó khăn trong việc xác định điều kiện, đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nông nghiệp (cụ thể là người sử dụng đất trực tiếp sản xuất nông nghiệp) trong khi trên thực tế người sử dụng đất vườn ao gắn liền với đất ở chỉ nhằm mục đích để ở, không phải để sản xuất nông nghiệp.

- Đề nghị nên quy định thêm một khoản quy định về thửa đất có nhiều mục đích và việc xác định mục đích sử dụng chính làm cơ sở cho quá trình quản lý.

- Đề nghị phân loại đất cho phù hợp với Luật Lâm nghiệp.

- Đề nghị PA1: Tách đất lâm nghiệp thành một loại riêng (thêm khoản 1a đất lâm nghiệp) bên cạnh đất nông nghiệp và các loại đất khác, theo đó ghi rõ: “Đất lâm nghiệp bao gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và đất lâm nghiệp khác”.

PA2: Nếu không tách riêng đất lâm nghiệp thành một loại đất khác ngoài đất nông nghiệp và tại Điều 3 giải thích từ ngữ không có các khoản về đất lâm nghiệp và các loại đất rừng, thì đề nghị ghi rõ các khái niệm này tại điểm c khoản 1; đồng thời ghi lại tên điểm g khoản 1 thành đất nông lâm nghiệp khác và bổ sung các loại đất lâm nghiệp khác thêm vào điểm này.

- Đề nghị bổ sung cụ thể, chi tiết hơn về “Đất có mặt nước chuyên dùng”, “Đất có mặt nước nội địa”, “đất trồng lúa còn lại, đất làm ruộng muối, đất nuôi trồng thủy sản...” gồm các loại đất như thế nào.

- Đề nghị cần bổ sung nội hàm vào điều khoản.

- Đề nghị có 2 loại đất chính: đất có nhà và đất nông nghiệp.

- Đề nghị đất vườn cần được quy định là một loại đất cụ thể trong nhóm đất nông nghiệp, vì quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất vườn khác với các loại đất khác.

- Đề nghị bổ sung tên các loại đất trong quy hoạch sử dụng đất các cấp cho phù hợp với các loại đất theo phân loại đất.

- Nên chia theo đất rừng, đồi núi, trung du, đất ven biển hải đảo, đất ở khu đô thị, thành phố các tỉnh thành, đất các khu công nghiệp...

- Đề nghị giữ như Luật Đất đai 2013 để tránh thay đổi hồ sơ địa chính.

- Đề nghị Chính phủ quy định chi tiết tránh liệt kê nhiều trong Luật.

- Đề nghị cần nhắc việc phân loại đất cần căn cứ vào vị trí, khả năng sử dụng của đất, quy hoạch sử dụng đất để bảo đảm tính ổn định của phân loại đất, làm căn cứ cho các chính sách đối với từng loại đất, không nên căn cứ vào mục đích sử dụng đất, vì mục đích sử dụng đất thường xuyên thay đổi theo nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Do vậy, việc liệt kê các loại đất theo mục đích sử dụng như dự thảo Luật sẽ không bảo đảm khoa học, đầy đủ, chính xác, vì sẽ phát sinh các loại đất theo nhu cầu sử dụng, có nhiều loại hỗn hợp, khó xác định loại đất nào là chính. Đồng thời, cần làm rõ mục đích của phân loại đất để làm gì, gắn với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chính sách sử dụng đất, thủ tục hành chính về đất như thế nào?.

- Đề nghị diễn đạt lại thành 02 tiêu chí trong phân loại đất theo mục đích sử dụng đất (đất nông nghiệp với đất phi nông nghiệp) và tiêu chí về sử dụng đất (đất chưa sử dụng và đất đã, đang sử dụng).

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung “đất cát tắng” vào nhóm đất phi nông nghiệp;

+ Đề nghị bổ sung quy định: các loại đất/mục đích sử dụng đất ghi nhận trên Giấy chứng nhận phải tương ứng với các loại đất quy định tại Điều 10 Dự thảo;

+ Đề nghị cần giảm loại đất trong nhóm đất nông nghiệp;

+ Đề nghị bổ sung loại đất “đất khu nông nghiệp tập trung”;

+ Nên tách đất trồng lúa thành một điều khoản riêng; đề nghị bỏ cụm từ “đất trồng lúa còn lại”;

+ Phân loại đất cây hàng năm, hàng năm khác và cây lâu năm, nhưng thực tiễn sử dụng là đan xen, không đảm bảo quy hoạch, khuyến cáo ngành, cũng như không kiểm soát, quản lý được;

+ Đề nghị bổ sung thêm: “đất có rừng tự nhiên, rừng tái sinh, đất núi đá có rừng cây”;

+ Đề nghị bổ sung quy định về tiêu chí phân loại rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đảm bảo đồng bộ với Luật lâm nghiệp để tránh việc

chồng chéo và lệch loại đất;

+ Đề nghị bổ sung, làm rõ khái niệm: “đất rừng tín ngưỡng”;

+ Đề nghị bổ sung “vùng đất ngập nước trong ranh giới quy hoạch khu vực rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.” sau từ “đất rừng phòng hộ”;

+ Đề nghị bổ sung và phân loại đất lâm nghiệp như sau: “Đất lâm nghiệp gồm đất rừng sản xuất (gồm: đất rừng trồng, đất rừng sản xuất tự nhiên), đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng” để phù hợp với thực trạng quản lý, sử dụng hiện nay và quản lý chặt chẽ hơn đất có rừng tự nhiên, tránh hiểu nhầm của người dân trong sử dụng nhóm đất này;

+ Đề nghị thêm cụm từ “trừ đất thuộc nhóm đất lâm nghiệp quy định” sau cụm từ “rừng cây” nhằm thống nhất trong việc phân loại đất lâm nghiệp với Luật Lâm nghiệp;

+ Đề nghị quy định rõ loại đất “chăn nuôi tập trung”;

+ Đề nghị chỉnh sửa “Đất chăn nuôi tập trung” thành “Đất chăn nuôi”;

+ Đề nghị sửa thành “đất chăn nuôi trang trại”;

+ Đề nghị sửa thành “đất sử dụng vào mục đích chăn nuôi”;

+ Đề nghị sửa thành “Đất sản xuất dịch vụ phục vụ chế biến sản phẩm nông nghiệp (giết mổ gia súc, gia cầm tập trung, chế biến nông sản, thủy sản)”;

+ Đề nghị quy định rõ điều kiện, quy mô khi xây dựng các công trình, đặc biệt là nhà nghỉ, lán trại cho người lao động, vì dễ phát sinh trường hợp xây dựng nhà ở trái phép;

+ Đề nghị bổ sung nội dung “đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép dưới quy mô chăn nuôi trang trại” vào cụm từ “Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất”;

+ Đề nghị giữ nguyên tên là “đất làm muối”;

+ Đề nghị bổ sung làm rõ thêm nội hàm đất nông nghiệp khác;

+ Đề nghị tách riêng nhóm đất sử dụng cho mục đích làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất nông nghiệp, đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp và đất công trình khác trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp mà không nhằm mục đích phi nông trong nhóm đất nông nghiệp sang nhóm đất phi nông nghiệp;

+ Đề nghị nên xét quy định đất nông nghiệp khác có tính khái quát hơn và giao Chính phủ quy định chi tiết để điều chỉnh và cập nhật kịp thời;

+ Đề nghị công trình phụ trợ sản xuất đất nông nghiệp: được coi là đất nông

ng nghiệp không phải là xây dựng nhà ở, cần bổ sung công trình xây dựng “nhà nuôi yến” vào đất nông nghiệp khác;

+ Đề nghị nghiên cứu cách quy định có tính khái quát hơn và giao Chính phủ quy định chi tiết nếu cần thiết.

- Khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung loại đất: Đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở;

+ Đề nghị bổ sung quy định loại đất “Thổ cư”;

+ Đề nghị điều chỉnh, bổ sung cho thống nhất giữa các loại đất như: đất xây dựng khu chung cư; đất sử dụng đa mục đích;

+ Đề nghị phân tách rõ loại đất công trình sự nghiệp nhà nước và công trình sự nghiệp ngoài nhà nước;

+ Đề nghị cần quy định cụ thể loại đất đối với trường hợp đất để xây dựng bệnh viện, trường học, sân thể dục thể thao, bể bơi;

+ Đề nghị xác định là đất xây dựng công trình sự nghiệp;

+ Đề nghị bổ sung quy định loại đất sử dụng là đất ở kết hợp với dịch vụ thương mại để người dân thuận tiện cho việc ở và kinh doanh thương mại, tạo điều kiện ổn định cuộc sống và phát triển;

+ Đề nghị làm rõ đất xây dựng trụ sở cơ quan là loại cơ quan nào và phải có sự phân biệt giữa đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp với đất xây dựng trụ sở của các cơ quan khác;

+ Đề nghị làm rõ hơn khái niệm “đất thương mại, dịch vụ”, “đất chợ”;

+ Đề nghị xem xét đưa đất chợ vào đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp hay là nhóm đất công cộng, hiện tại đang có nhiều ý kiến trái chiều về loại đất này;

+ Đề nghị bổ sung “đất khu công nghệ cao”; “khu công nghệ thông tin”;

+ Đề nghị xem xét làm rõ cụm từ “đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp” có bao gồm các cơ sở sơ chế, chế biến, kho bảo quản các nông, lâm, thủy sản, tổ yến;

+ Đề nghị làm rõ hơn khái niệm “đất công trình năng lượng”;

+ Đề nghị bổ sung đề nghị bổ sung, quy định rõ hơn đối với đất công trình sự nghiệp khác, đất công trình giao thông khác, đất công trình công cộng khác, đất phi nông nghiệp khác, đất cây xanh trong đô thị...;

+ Đề nghị rà soát, bổ sung đất công trình cấp nước sạch, thoát nước mưa và nước thải;

+ Đề nghị bổ sung nhóm đất thủy lợi và phân loại đất kênh, rạch (dùng để tưới, tiêu) vào nhóm đất thủy lợi;

+ Cần có điều riêng quy định chế độ sử dụng đất đối với đất công trình

viễn thông;

- + Đề nghị bổ sung công trình đề điều vào điểm e khoản 2;
- + Đề nghị xem xét sửa “đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng” thành “đất không gian công cộng phục vụ cộng đồng”;
- + Đề nghị bổ quy định về loại đất “di sản thiên nhiên”;
- + Đề nghị sửa lại thành “Đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng, tôn giáo (sau đây gọi là đất cơ sở tín ngưỡng, đất cơ sở tôn giáo)”;
- + Đề nghị nên phân loại đất tôn giáo thành 2 loại: Đất cơ sở thờ tự (trụ sở, trường đào tạo) và đất sử dụng thuộc khuôn viên tôn giáo...
- + Đề nghị đổi tên đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ là đất dùng làm công viên vĩnh hằng;
- Đề nghị bổ sung thêm loại đất xây dựng “Đài tưởng niệm các anh hùng liệt sỹ”;
- + Đề nghị cần nghiên cứu và quy định đất mộ trong Luật Đất đai này;
- + Đề nghị làm rõ đất chuyên dùng (hay không chuyên dùng);
- + Đề nghị bổ sung cụ thể, chi tiết hơn về “Đất có mặt nước chuyên dùng”, “Đất có mặt nước nội địa”, “đất trồng lúa còn lại, đất làm ruộng muối, đất nuôi trồng thủy sản...”;
- + Đề nghị sửa thành “i) Đất có mặt nước chuyên dùng gồm đất vùng lòng hồ chứa nước thủy lợi, thủy điện”;
- + Cần có khái niệm về đất bãi bồi ven sông, ven biển cho thống nhất với Điều 184 của Dự thảo;
- + Đề nghị làm rõ “đất phi nông nghiệp khác” được quy định rõ ràng như tại điểm g khoản 1 “đất nông nghiệp khác”;
- + Đề nghị bổ sung đất phục vụ hoạt động du lịch;
- + Đề nghị bổ sung cụm từ “dịch bệnh” vào sau cụm từ “phòng chống thiên tai”;
- + Đề nghị bổ sung thêm Điều luật quy định về đất dành cho hệ thống truyền tải điện Quốc gia;
- + Đề nghị làm rõ những loại đất nào được xếp vào đất phi nông nghiệp khác.
- Khoản 3:
- + Đề nghị cụ thể khoản 3 đối với đất của các Công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương quản lý chưa giao, cho thuê;
- + Đề nghị bổ sung căn cứ xác định loại đất chưa sử dụng cho phù hợp với khái niệm nhóm đất chưa sử dụng;
- + Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa để làm rõ nội hàm "chưa sử dụng không chỉ là chưa giao, chưa cho thuê" tại khoản 3 Điều 10 quy định "Nhóm đất chưa sử

dụng là đất chưa giao, chưa cho thuê...";

+ Đề nghị sửa thành “Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa được đưa vào sử dụng cho các mục đích, chưa giao, chưa cho thuê... mục đích sử dụng”.

+ Đề nghị bổ sung khoản “4. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về phân loại đất chi tiết”.

+ Đề nghị bổ sung thêm khoản 4 Điều 10 nội dung khuyến khích tích tụ đất nông nghiệp;

+ Đề nghị nghị bổ sung đất bãi bồi;

+ Đề nghị liên kết giữa Điều 10 và các điều từ 172-209.

*** Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất:** Có 45 ý kiến¹⁷

- Đề nghị bổ sung thêm nội dung quy định thẩm quyền của cơ quan xác định loại đất.

- Đề nghị cần rõ hơn đối với đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo, tín ngưỡng, đặc biệt việc xây dựng các công trình tôn giáo và đất phụ trợ cho công trình tôn giáo.

- Khoản 1:

+ Đề nghị cần ghi rõ có căn cứ vào quy hoạch để xác định loại đất không;

+ Đề nghị sửa điểm a) *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp theo đúng quy định của pháp luật.*, điểm c) *Quyết định giao đất, cho thuê đất (bao gồm quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá), công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này.*;;

+ Đề nghị quy định “Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này”;

+ Đề nghị cần viết chi tiết hơn;

+ Đề nghị bổ sung thêm 01 điểm trong khoản 1, như sau: “d) Quyết định công nhận loại đất theo quyết định của UBND cấp có thẩm quyền trong giải quyết vụ việc đất đai hoặc bản án của tòa án nhân dân có hiệu lực pháp luật.”

- Khoản 2:

+ Đề nghị viết chi tiết hơn vì trong quá trình BT, GPMB có rất nhiều (hầu hết) đất nông nghiệp người dân không có GCN QSDĐ và các giấy tờ tại Điều này;

+ Đề nghị sửa thành: “2. Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ”;

+ Đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định “Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này” để nội dung quy định đầy đủ, chặt chẽ;

¹⁷ Có 27 ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị quy định trong điều luật như Luật Đất đai 2013, trường hợp cần chi tiết hơn thì Chính phủ quy định thêm, không nên để Chính phủ quy định vì khi Luật có hiệu lực, chưa có nội dung sẽ vướng mắc trong thực hiện;

+ Đề nghị bổ sung thêm khoản 3: Các thửa đất đang được sử dụng làm cánh đồng cỏ; làm chuồng trại chăn nuôi quy mô công nghiệp...được xác định là đất chăn nuôi tập trung nếu phù hợp quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị; quy hoạch điểm khu dân cư nông thôn.

*** Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm:** Có 83 ý kiến¹⁸

- Nhiều ý kiến cho rằng cần tách hành vi của cơ quan quản lý nhà nước và người sử dụng đất;

- Đề nghị bổ sung những hành vi cấm đối với người có thẩm quyền quản lý đất đai;

- Đề nghị nghiên cứu, bổ sung cho phù hợp vì hầu hết toàn bộ nội dung Điều 12 đều là những điều cấm đối với người sử dụng đất mà chưa cụ thể những hành vi bị cấm đối với người có thẩm quyền quản lý đất đai (chẳng hạn như giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất... không đúng quy định của pháp luật);

- Đề nghị bổ sung vào Điều 12 hoặc xác lập một điều riêng về những hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động quy hoạch, xây dựng, thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

- Điều 12 dự thảo Luật quy định về 14 hành vi bị nghiêm cấm là chưa đầy đủ, đề nghị rà soát, bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm khác, như quy định trong Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), ví dụ: hành vi lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn giao đất, thu hồi, cho thuê, cho phép chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất trái quy định của pháp luật (Điều 229); các tội phạm khác có liên quan về thu hồi đất, bảo vệ rừng, thăm dò khai thác tài nguyên... để bảo đảm tính thống nhất, toàn diện trong xem xét, xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.

- Khoản 1:

+ Đề nghị sửa thành: “lấn chiếm, hủy hoại, bỏ hoang đất đai”;

+ Đề nghị quy định rõ thế nào là hủy hoại đất.

- Khoản 2:

+ Đề nghị điều chỉnh thành “2. Giao đất, cho thuê đất không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố”;

+ Đề nghị sửa thành “thực hiện không đúng quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt, công bố”; bổ sung: kéo dài thời gian quy hoạch (quy hoạch treo);

+ Đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa lại vì thời hạn quy hoạch của Luật Xây

¹⁸ Có 35 ý kiến đồng ý với dự thảo

dụng và của Dự thảo không tương đương nhau, dẫn đến sự mâu thuẫn trong quá trình thực hiện quy hoạch. Ngoài ra, khi quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng không được lập trong cùng một thời điểm thì mâu thuẫn trong việc sắp xếp không gian phát triển của các địa phương sẽ càng lớn hơn rất nhiều, ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế - xã hội và quốc phòng - an ninh quốc gia;

+ Đề nghị nên giữ nguyên quy định tại Luật cũ là “vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố”;

+ Đề nghị nội dung này quy định trong điều luật như Luật Đất đai năm 2013; trường hợp cần chi tiết hơn thì Chính phủ quy định thêm, không nên để Chính phủ quy định vì khi Luật có hiệu lực, chưa có Nghị định sẽ vướng mắc trong thực hiện.

- Khoản 3:

+ Đề nghị cần quy định cụ thể đất sử dụng không đúng mục đích;

+ Đề nghị bổ sung: Quy định rõ thời gian đất không đưa vào sử dụng theo mục đích được giao; các trường hợp đất ở nhưng không xây dựng nhà ở thì xử lý như thế nào;

+ Đề nghị sửa thành: “Không đưa đất vào sử dụng đúng thời hạn, sử dụng đất không đúng mục đích”;

+Đề nghị viết lại theo hướng “không đưa đất vào sử dụng mà không có lý do chính đáng”;

+ Đề nghị sửa thành “Không đưa đất vào sử dụng sau 24 tháng (kể từ khi nhận đất), sử dụng đất không đúng mục đích;

+ Đề nghị bổ sung thêm hành vi “Không công bố, công bố quy hoạch, kế hoạch đất chậm hơn thời hạn theo quy định của pháp luật”;

+ Đề nghị cần xác định rõ hoạt động nào được cho là “không đưa đất vào sử dụng”.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định cụ thể hoặc giao cho Chính phủ quy định chi tiết nội dung tại khoản này.

- Khoản 4:

+ Đề nghị bỏ nội dung “không thực hiện đúng quy định của pháp luật về quyền của người sử dụng đất”;

+ Đề nghị nghiên cứu xem xét để làm rõ nội dung quy định tại khoản này;

+ Đề nghị bổ sung hành vi “chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nhằm bảo vệ lợi ích thiết thực cho đời sống của người dân.

- Khoản 5:

+ Đề nghị bổ sung thêm chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật;

+ Đề nghị bổ sung thành “*Chuyển quyền, nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật*”;

+ Đề nghị bổ sung nhận chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê, thừa kế, góp vốn không đúng quy định của pháp luật;

+ Đề nghị điều chỉnh thành: “Thực hiện chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật”;

+ Đề nghị sửa đổi bổ sung khoản 5 thành: Chuyển quyền, nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật.

- Khoản 8:

+ Đề nghị sửa thành: “8. Khai không đúng thông tin về quyền sử dụng đất, về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặc biệt thông tin liên quan đến mức thu nhập sau chuyển nhượng”;

+ Đề nghị sửa thành “8. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước.”

- Khoản 9: đề nghị sửa thành “Làm trái quy định về quản lý, sử dụng đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan”.

- Khoản 10:

+ Đề nghị sửa thành: “10. Không ngăn chặn, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật đất đai để xảy ra hậu quả nghiêm trọng”;

+ Đề nghị bổ sung như sau: Không ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai để xảy ra hậu quả nghiêm trọng, gây cản trở quyền sử dụng đất của người khác.

- Khoản 11:

+ Đề nghị điều chỉnh thành: “11. Không cung cấp, cố tình chậm cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật”;

+ Đề nghị sửa thành “Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác đối với các trường hợp đề nghị đủ điều kiện được cung cấp theo quy định của pháp luật”;

+ Đề nghị điều chỉnh thành: “Không cung cấp, cố tình chậm cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật”.

- Khoản 13: Đề nghị sửa thành “13. Phân biệt đối xử về **giới tính** trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai.”

- Bổ sung khoản 15:

+ Đề nghị bổ sung hành vi thu hồi đất trái pháp luật, không đúng thẩm quyền vào khoản 15 Điều này;

+ Đề nghị bổ sung thêm khoản 15 “Chính phủ quy định chi tiết điều này”,

vì trên thực tế nhiều hành vi vi phạm, cần phải quy định chi tiết, cụ thể hơn.

2.2. CHƯƠNG II. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC, CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

2.2.1. MỤC 1. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC LÀ ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỀ ĐẤT ĐAI

* **Điều 13. Sở hữu đất đai:** Có 112 lượt ý kiến¹⁹

- Cần làm rõ khái niệm "*đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện làm chủ sở hữu*"; Cần khẳng định sự thống nhất quản lý về quyền hạn, trách nhiệm của Nhà nước trong quản lý và sử dụng đất đai; về quyền lợi và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao quyền sử dụng đất; Các quy định của dự thảo cần được thể hiện quyền năng sở hữu đất đai của Nhà nước phải được thực hiện mà không bị ràng buộc quá nhiều vào thủ tục hành chính, làm cản trở quyền năng sở hữu đất đai của Nhà nước, nhất là trong việc thu hồi đất, trưng dụng đất.; Đề nghị bổ sung khái niệm sở hữu nhà nước.

- Đề nghị bổ sung khái niệm “trao quyền sử dụng đất”; đề nghị làm rõ phạm vi, nội hàm các quyền của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất để giải thích tường minh nội dung “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 “*nhưng không phải là quyền sở hữu*”.

- Đề nghị sửa lại như sau: “... Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này. **Đất đai và Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu (trừ trường hợp đất ở tối thiểu do Quốc hội hoặc nhà nước quy định); quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ**”; Đề nghị sửa câu: “Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này” thành “Nhà nước trao đất cho người sử dụng đất theo **các hình thức được quy định trong Luật này và công nhận, bảo hộ quyền sử dụng đất của người sử dụng đất đối với thửa đất được trao**”; đề nghị sửa “Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu” thành “**Người sử dụng đất có quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất nhưng không có quyền sở hữu với đất**” để phù hợp với logic là “quyền sử dụng đất là tài sản” và có quyền sở hữu với tài sản này; Đề nghị sửa lại như sau: “... **nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ**”; Đề nghị sửa thành: “... **nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ**”; Đề nghị sửa như sau: “... Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ”; Cần thêm cụm từ: “*hạn mức nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cần có sự*

¹⁹ Có 54 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

góp ý của nhân dân”, cụm từ “do Nhà nước” nên viết rõ “do Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam”.

- Đề nghị sửa Điều này theo hướng: Đất đai thuộc sở hữu cá nhân, Nhà nước có nhiệm vụ bảo vệ quyền sở hữu cá nhân này;

- Đề nghị bổ sung 01 khoản quy định như sau: *“Thời hạn ủy quyền làm đại diện chủ sở hữu về đất đai là liên tục, xuyên suốt giữa các nhiệm kỳ của các cơ quan được phân công, phân cấp thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai ở trung ương và địa phương”.*

- Quy định *“Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ”* đã được nêu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW, do đó đề nghị không “chép” y nguyên nội dung trên vào dự thảo Luật.

- Quy định này coi nhà nước là chủ sở hữu duy nhất, đứng trên nhân dân, có đặc quyền ban phát cho thể nhân, pháp nhân khác, thể hiện các quyền mang tính áp đặt, chủ quan như: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; hạn mức và thời hạn sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định giá đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, trưng dụng đất. Lẽ ra nhân dân được quyền quyết định thông qua cơ quan quyền lực của mình (Quốc hội, HĐND) thông qua các đạo luật riêng có hiệu lực chung cho mọi cá nhân, tổ chức; Đất đai cần được coi như một tài sản thông thường được giao dịch trên thị trường. Nhưng, đất đai còn là tài sản đặc biệt (không tái sinh, không thể di chuyển, tài sản (cùng nước, không khí) cơ bản duy trì sự sống con người, hợp thành lãnh thổ quốc gia,...). Do đó cần có một số quy định riêng để quyền và lợi ích quốc gia, của nhân dân được bảo đảm một cách lâu dài.

- Đề nghị bỏ nội dung: *“Nhà nước đại diện chủ sở hữu”* mà Nhà nước chỉ thống nhất quản lý, và Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất chứ không phải là trao quyền vì nhân dân là quyền cao nhất như vậy mới phù hợp với Hiến pháp và tư tưởng Hồ Chí Minh. Do đó đề nghị sửa điều này như sau: *“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”.*

- Ý kiến khác: Đề nghị đưa điều này lên Chương 1 do đây là quy định chung mang tính nguyên tắc về sở hữu đất đai và nội dung: *“Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu”* nên đưa vào Điều 3 Giải thích từ ngữ.

*** Điều 14. Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai:** Có 118 lượt ý kiến²⁰

- Có ý kiến đề nghị sửa tên điều thành: *“Quyền đại diện chủ sở hữu của*

²⁰ Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

Nhà nước về đất đai”; bổ sung từ: **“toàn dân”** để thống nhất trong toàn bộ văn bản luật và trong toàn bộ hệ thống pháp luật.;

- Khoản 1: Đề nghị sửa đổi theo hướng: *“Quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phân bổ và khoanh vùng đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu; quyết định kế hoạch sử dụng đất để phân kỳ và thực hiện QHSDD”*; đề nghị bổ sung cụm từ: “Nhà nước” vào đầu câu.

- Khoản 2: Có ý kiến đề nghị sửa khoản này như sau: *“... thông qua quy hoạch ~~sử dụng đất~~, kế hoạch sử dụng đất...”*.

- Khoản 3: Đề nghị bổ sung cụm từ *“cho phép”* vào trước *“chuyển mục đích...”*; đề nghị bổ sung quyền của Nhà nước về việc quy định hạn mức chuyển mục đích sử dụng đất ở. Thẩm quyền quy định về hạn mức này nên giao cho UBND cấp tỉnh để bảo đảm phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội của địa phương đồng thời đảm bảo việc sử dụng đất một cách tiết kiệm và hiệu quả.; đề nghị sửa thành: *“...và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng có sự góp ý và đồng thuận của Nhân dân”*; đề nghị bổ sung quy định về việc: *“Quy định hạn mức sử dụng đất”* khi Luật có hiệu lực thi hành có áp dụng hồi tố hoặc không hồi tố.

- Khoản 4: Quy định này dễ gây nhầm lẫn, dễ ngầm hiểu rằng cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trong mọi trường hợp. Đề nghị ghi cụ thể thu hồi với các trường hợp tại Điều 77, 78, 80, 81 tại dự thảo Luật.; Cần quy định cụ thể từng trường hợp Nhà nước có quyền đưa ra quyết định thu hồi đất để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; đề nghị quy định cụ thể hơn từng loại hình kinh tế khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội để tránh bị lợi dụng, tiêu cực.

Đề nghị gộp khoản 4 và khoản 5 thành: *“4. Quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết và cấp bách để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.”*

- Khoản 5: Đề nghị bổ sung cụm từ: *“dịch bệnh”* vào cuối câu; Đề nghị bỏ từ *“cấp bách”* để phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 54 Hiến pháp năm 2013. Đồng thời, đề nghị bổ sung cụm từ *“trưng dụng đất khi có hỏa hoạn, dịch bệnh”* do liên quan đến diễn biến về hỏa hoạn, dịch bệnh trong thời gian vừa qua; Đề nghị sửa thành: *“Quyết định trưng dụng đất trong các trường hợp theo quy định của pháp luật...”* và xem xét bổ sung quy định: *“Chính phủ quy định chi tiết thi hành khoản 5 điều này”*; Đề nghị làm rõ về tiêu chí *“các trường hợp thật cần thiết và cấp bách”* quy định tại khoản này; Đề nghị bổ sung nội dung: *“... trưng dụng đất để làm mặt bằng phục vụ thi công xây dựng công trình Nhà nước thu hồi đất và hoàn trả lại sau khi thi công”*.

Đề nghị gộp khoản 4 và khoản 5 thành: “4. *Quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết và cấp bách để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.*”

- Khoản 6: Đề nghị bổ sung hoặc ghi rõ đối với trường hợp công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản 7: Đề nghị bổ sung nội dung: “*cho thuê đất, thu tiền thuê đất theo giai đoạn*” vào nội dung khoản này; Đề nghị bổ sung hoặc ghi rõ đối với trường hợp công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản 8: Đề nghị sửa thành: “*Nhà nước trao quyền và công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này; Đề nghị sửa thành: “Công nhận quyền sử dụng đất và không công nhận quyền sử dụng đất”; Đề nghị sửa thành: “Quyết định công nhận quyền sử dụng đất” để phù hợp với khoản 39 Điều 3 dự thảo Luật và đề nghị bổ sung quy định cụ thể đối với nội dung này để phù hợp với khoản 3 Điều 150 dự thảo Luật; Đề nghị sửa thành: “Công nhận quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền”.*

- Khoản 9: Đề nghị cân nhắc bổ sung thêm: “... *thông qua chính sách tài chính, thuế và chính sách tín dụng...*”; Cần làm rõ nghĩa cụm từ: “*Bảng giá đất*”; đề nghị làm rõ “*thị trường quyền sử dụng đất*” để đảm bảo tính rõ ràng, hợp lý.

- Khoản 10: Đề nghị ban hành các văn bản đồng bộ, chi tiết cụ thể hóa quy định về “*điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng và thực hiện chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi*”; đề nghị bổ sung tiếp cụm từ: “...*hỗ trợ tiền học nghề, chuyển đổi nghề, được cấp đất ở mới*” vào chính sách hỗ trợ người bị thu hồi đất.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị bổ sung thêm các quyền: quyền quyết định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với từng loại đất được phân loại tại Điều 10 luật này; quyền quyết định thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới hành chính của tỉnh, huyện, xã trên toàn quốc” để thống nhất với quy định tại Điều 70 và Điều 96 Hiến pháp 2013; quyền quy định nội dung quyền sử dụng đất; quyền quy định thời hạn sử dụng đất; Đề nghị bổ sung quy định Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

+ Có ý kiến cho rằng Điều 14 dự thảo Luật sửa đổi chưa quy định rõ quyền hạn, nghĩa vụ của chủ sở hữu đất đai, chưa làm rõ quan hệ giữa chủ sở hữu và đại diện chủ sở hữu đất đai; Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai cần phải được thể hiện nhất quán theo 02 nguyên tắc cơ bản của Hiến pháp: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện thực hiện quyền chủ sở hữu và thống nhất quản lý và Nhà nước của dân, do dân và vì dân. Do đó cần sửa đổi quy định tại Điều 13 của Luật đất đai 2013 theo hướng bỏ khoản 6 và khoản 8 và sửa

đổi theo hướng: Người sử dụng đất sẽ được sử dụng đất theo Luật đất đai, người sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ theo Luật đất đai.

*** Điều 15. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai:**
Có 53 lượt ý kiến²¹

- Tên Điều: đề nghị sửa thành: “*Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai*”; “*Thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu của Nhà nước về đất đai*” .

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung thẩm quyền của Quốc hội trong việc quyết định: thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới hành chính của tỉnh, huyện, xã trên toàn quốc”; chấp nhận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư; đề nghị chuyển thẩm quyền của Quốc hội quyết định về Kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia để Chính phủ quyết định.

- Khoản 2: Đề nghị tách riêng quy định đối với từng cấp, riêng việc ban hành bảng giá đất giao cho HĐND cấp tỉnh; Dự thảo không quy định HĐND thông qua Kế hoạch sử dụng đất, đề nghị nên nghiên cứu để điều chỉnh cho thống nhất với quy định tại khoản 3 Điều 70 của dự thảo, điểm a, khoản 2 Điều 26 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương; Đề nghị bổ sung quyền của HĐND các cấp thông qua nội dung điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất của địa phương để phù hợp với Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ, Luật Tổ chức chính quyền địa phương từ đó áp dụng thống nhất trên toàn quốc. Có một số địa phương đang thí điểm thực hiện mô hình chính quyền đô thị thì quy định này sẽ khó thực hiện; Đề nghị bỏ “*thông qua bảng giá đất*”, trường hợp phải thông qua bảng giá đất đề nghị cần làm rõ thời điểm ban hành; Đề nghị điều chỉnh nội dung “*thu hồi đất để sử dụng vào mục đích thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội*” thành “*thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng*”; Bổ sung quy định về thời hạn có hiệu lực của quyết định thu hồi đất nhằm hạn chế các nguy cơ về lợi dụng để trục lợi, gây thất thoát cho Nhà nước, đồng thời gây ra nhiều khó khăn cho cá nhân, tổ chức có đất bị thu hồi; Đề nghị sửa như sau: “*Hội đồng nhân dân... thẩm quyền phê duyệt; hàng năm thông qua bảng giá đất, việc thu hồi đất... đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất theo thẩm quyền quy định tại Luật này.*” và sửa đổi, bổ sung quy định về quyền của HĐND cấp huyện trong việc thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai để phù hợp với Hiến pháp, bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật; Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thành “*2. Hội đồng nhân dân...; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua đối với thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương thuộc thẩm quyền*

²¹ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương. Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua danh mục thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương đối với các dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã.” Lý do: Để đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước; việc phê duyệt dự án đồng bộ với thẩm quyền quyết định chủ trương hoặc chấp thuận đầu tư.

- Khoản 3: Đề nghị bỏ cụm từ: “*theo thẩm quyền quy định tại Luật này*”; Cần quy định cụ thể chứ không nên quy định chung chung: “*theo Luật này*”; đề nghị sửa thành: “... *đại diện chủ sở hữu về quản lý đất đai*...”; Đề nghị làm rõ các chức năng của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu và các chức năng quản lý nhà nước thống nhất về đất đai, thông qua việc làm rõ ràng, minh định hơn quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Nhà nước (và các cơ quan nhà nước cụ thể) ở tất cả các cấp trong việc thực hiện các quyền đại diện chủ sở hữu và các quyền quản lý nhà nước về đất đai; có ý kiến đề nghị bổ sung trách nhiệm của HĐND và UBND cấp xã...

- Ý kiến khác: Cần nghiên cứu quy định bảo đảm sự tách biệt và độc lập tương đối giữa cơ chế thực hiện chức năng đại diện chủ sở hữu và cơ chế thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai trong hệ thống nhà nước. Đồng thời phải chế định cơ chế kiểm tra, kiểm soát việc thực hiện chức năng đại diện chủ sở hữu và chức năng quản lý nhà nước về đất đai; Đề nghị phân biệt rõ ràng ranh giới giữa hành chính và dân sự.

*** Điều 16. Trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất:** Có 70 lượt ý kiến²²

- Khoản 2: Đề nghị bổ sung thời hạn thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền.”

- Khoản 3: Đề nghị sửa thành: “*Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất bị thu hồi khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật*”; Đề nghị bổ sung các trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất vào cuối câu; Đề nghị bổ sung quy định về tiêu chí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Đề nghị bổ sung trường hợp Nhà nước trưng dụng đất cũng được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.; Cần phải có quy định cụ thể về trình tự thu hồi đất; quy định cụ thể mức chênh lệch về giá đất giữa nơi đi và nơi đến tái định cư, căn cứ theo áp giá bồi thường; đề nghị cần phải chi tiết cụ thể, không nói chung là “*theo quy định của pháp luật*”; Bổ sung quy định Nhà nước quyết định thu hồi đất trong trường hợp thu hồi nhà đất do thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà đất do nhà nước quản lý”. Vì hiện nay, Luật Đất đai chưa quy định trường hợp Nhà nước thu hồi đất do thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản

²² Có 43 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

công theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP của Chính phủ. Từ đó, dẫn đến thiếu cơ sở pháp luật trong việc xác định căn cứ thu hồi và chính sách giải quyết đối với các hộ dân phải di dời tại nhà đất thu hồi theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP để cơ quan chức năng tổ chức thực hiện; Đề nghị bổ sung cụm từ “*Nhà nước có trách nhiệm đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp cho tổ chức và người dân*”; Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 3 chưa thể hiện được trách nhiệm của Nhà nước trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp quy định tại điểm đ, e khoản 1 điều 81 (*Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người các loại đất khác trong khu vực bị ô nhiễm môi trường không có khả năng tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định; Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; các loại đất khác bị sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai mà không còn khả năng tiếp tục sử dụng*). Bên cạnh đó, việc bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh hay hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất lại không bị giới hạn, hạn chế bởi các lý do thu hồi đất như trên. Do đó, đề nghị đơn vị soạn thảo xem xét lại nội dung này để quy định đầy đủ, đảm bảo quyền của người sử dụng đất.

- *Ý kiến khác:* (1) Đề nghị bổ sung quy định trách nhiệm Nhà nước về tạo điều kiện cho khai hoang đura đất mặt nước hoang hoá vào sản xuất; (2) Đề nghị Chính phủ quy định chi tiết các nội dung Điều này; (3) Kiến nghị gộp Điều 16, 17, 18 thành 2 điều, bỏ quy định chỉ có quyền lợi trên giấy và không có hạn định thi hành; (4) Có ý kiến đề nghị gộp vào Điều 18 thành một điều: “Trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất” có các khoản 1, 2, 3, 4, 5 cho gọn hơn.; (5) Đề nghị bổ sung thêm quy định Nhà nước không thu hồi đất đối với các dự án thương mại của tổ chức kinh tế, doanh nghiệp...tự thỏa thuận, giá cả, bồi thường chuyển nhượng với người có đất sử dụng tiếp đến nhà nước hỗ trợ về mặt thủ tục về đất đai; (6) Đề nghị bổ sung thêm quy định Nhà nước hu hồi diện tích đất nông nghiệp đã giao cho người dân từ năm 1993 trở về trước (mà hiện nay đã chết), để giao lại cho những người sinh từ năm 1993 trở lại đây có nhu cầu nhưng lại không có đất nông nghiệp để sản xuất. Đối với những hộ gia đình hiện nay không có nhu cầu sản xuất đất nông nghiệp thì Nhà nước nên thu hồi lại để giao lại cho các doanh nghiệp hoặc những người dân có nhu cầu sử dụng, giúp thuận tiện cho việc tích tụ và quản lý đất đai tại địa phương, tránh tình trạng để hoang hoá lãng phí tài nguyên của đất nước.

* **Điều 17. Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số:** Có 107 lượt ý kiến²³

- Khoản 1: Đề nghị sửa lại “*Nhà nước bảo đảm* về đất ở...”; Đề nghị sửa thành: “*Có chính sách giao đất, hỗ trợ về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng ...*”; Đề

²³ Có 36 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

ngợi bổ sung cụm từ: “**nhưng không vượt hạn mức đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định**” vào cuối câu; Đề nghị sửa như sau: “*Có chính sách về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng dân tộc thiểu số*”; Điều chỉnh như sau “*Nhà nước đảm bảo quyền sử dụng đất lâu dài đối với đất ở cho cộng đồng, hộ gia đình và cá nhân người dân đồng bào thiểu số*”; Đề nghị sửa như sau: “*Có chính sách **ưu tiên về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng, không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức đối với những đồng bào dân tộc thiểu số chưa được giao đất ở***”; Đề nghị bổ sung chính sách về rừng cộng đồng theo đó khoản 1 Điều 17 dự thảo đề nghị quy định là: “*1. Có chính sách về đất ở, đất, sinh hoạt cộng đồng, **đất rừng cộng đồng** cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế từng vùng*” nhằm bảo đảm văn hóa truyền thống và bảo đảm yếu tố phát triển bền vững; Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu bổ sung quy định về nguồn lực để thực hiện quy định tại khoản 1, 2 Điều 17 hoặc giao Chính phủ, Thủ tướng chính phủ quy định chi tiết nội dung này.

- Khoản 2: Đề nghị sửa lại: “*Nhà nước **bảo đảm ưu tiên** cho đồng bào dân tộc thiểu số có đất để sản xuất, kinh doanh, đảm bảo sinh kế thông qua các **hình thức**:...; Điều chỉnh như sau “*Nhà nước đảm bảo quyền sử dụng đất lâu dài đối với các cộng đồng, hộ gia đình và cá nhân đồng bào thiểu số trực tiếp tham gia sản xuất nông nghiệp*”; Đề nghị sửa thành: “*Có chính sách **phù hợp** tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở nông thôn có đất để sản xuất nông nghiệp*”; Đề nghị sửa đổi như sau: “*2. Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số có đất để sản xuất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh, đảm bảo sinh kế thông qua các chính sách...*”; Đề nghị sửa như sau “*Nhà nước đảm bảo quyền sử dụng đất lâu dài đối với các cộng đồng, hộ gia đình và cá nhân đồng bào thiểu số trực tiếp tham gia sản xuất nông nghiệp*”; Đề nghị bổ sung thêm từ “**đặc thù**” vào cuối khoản 2 trong cụm từ: “*...đảm bảo sinh kế thông qua các chính sách đặc thù*”; bỏ cụm từ “*tạo điều kiện*” vì cụm từ này chung chung (dễ hiểu là xin, cho) không mang tính quy định; bổ sung trường hợp đồng bào dân tộc thiểu số được giao đất để sản xuất, kinh doanh nhưng chưa đủ hạn mức nếu có nhu cầu và địa phương có quỹ đất thì được giao thêm đất không thu tiền sử dụng đất cho đủ hạn mức tại điểm a; Cần làm rõ khái niệm: “*đảm bảo sinh kế thông qua các chính sách*” và quy định cụ thể các tiêu chí xác định; Bỏ khoản 2 vì khó khả thi, đất sản xuất kinh doanh không có quỹ đất; Đề nghị thay cụm từ: “*đất để sản xuất, kinh doanh*” bằng cụm từ: “*đất sản xuất nông nghiệp*”.*

+ Điểm a khoản 2: Có ý kiến đề nghị bỏ khoản này nhằm đảm bảo bình đẳng giữa các dân tộc và tránh lợi dụng chính sách dân tộc để thực hiện mục đích khác; Đề nghị xác định cụ thể những đồng bào dân tộc thiểu số là hộ gia đình người

dân tộc thiểu số hay cá nhân người dân tộc thiểu số; Đề nghị xem xét sửa đổi thành: “*Giao đất lần đầu không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức đối với những đồng bào dân tộc thiểu số không có đất để sản xuất, kinh doanh*”; Đề nghị quy định chặt chẽ và chỉ nên áp dụng tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn, hoặc giao cho đồng bào dân tộc thiểu số rất ít người để bảo đảm tính khả thi của Luật; Đề nghị bổ sung làm rõ “*hạn mức*” là hạn mức giao đất hay hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; Cần làm rõ “*đất để sản xuất*” là đất nông nghiệp để sản xuất hay phi nông nghiệp để sản xuất; đề nghị xem xét nội dung quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 dự thảo Luật vì việc giao đất để sản xuất, kinh doanh không thu tiền sử dụng đất sẽ phát sinh lợi ích nhóm, lợi dụng chính sách để trục lợi, ảnh hưởng đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; Đề nghị quy định rõ áp dụng đối với vùng nào (vùng đặc biệt khó khăn, vùng khó khăn, vùng biên giới hải đảo...) vì nếu ghi như trong dự thảo luật thì bất cứ sống ở vùng nào nếu là đồng bào dân tộc thiểu số thì được hưởng chính sách này là không phù hợp; Đề nghị sửa thành: “*a) Giao đất một lần, không thông qua đấu giá, không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức đối với những đồng bào dân tộc thiểu số chưa có đất để sản xuất, kinh doanh*”; Đề nghị xem xét, bổ sung quy định có chính sách giao đất cho đồng bào DTTS đã được giao đất nhưng không còn đất do hoàn cảnh bất khả kháng bởi thiên tai, dịch bệnh, Covid...

+ Điểm b khoản 2: Bỏ cụm từ: “*cho thuê đất thu tiền đất hàng năm và thực hiện chính sách*”, điều chỉnh là “*Miễn tiền thuê đất hàng năm đối với những trường hợp đã được Nhà nước giao đất nhưng thiếu đất sản xuất.*”; Bổ sung cụm từ: “*kinh doanh*” vào cuối câu; Đề nghị bổ sung cụm từ: “*Giao đất*” vào đầu câu; Đề nghị bổ sung điểm c khoản 2: “*Có chính sách đào tạo nghề, chuyển đổi nghề nghiệp tạo điều kiện cho đồng bào DTTS không có đất, thiếu đất sản xuất, kinh doanh, đảm bảo sinh kế*” để nhấn mạnh trách nhiệm của Nhà nước đối với đồng bào dân tộc thiểu số không có đất, thiếu đất sản xuất, nhằm đảm bảo cho đối tượng yếu thế này có cuộc sống ổn định; Đề nghị bổ sung điểm c khoản 2 như sau: “*c) Nhà nước bố trí ngân sách và có chính sách hỗ trợ đồng bào dân tộc thiểu số trong việc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai*”.

- Khoản 3: Đề nghị giao UBND cấp tỉnh quy định khung chính sách cụ thể; Chính sách khung về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số liên quan đến nhiều chính sách khác; do đó, nên giao Chính phủ ban hành (theo thẩm quyền chung); Tại khoản 3, 4 có 02 ý kiến đề nghị Luật đất đai quy định chính sách khung về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, không giao Thủ tướng Chính phủ như dự thảo; đồng thời tại khoản 4 Điều 17 quy định UBND cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; Đề nghị làm rõ chính sách đối với cộng đồng DTTS cư trú ở khu vực đô thị, vùng cao, biên giới và thị trấn trong vùng khó khăn, đặc biệt khó khăn để có chính sách phù hợp; cần có quy định cụ thể chế độ chính sách ưu tiên đối với từng đối tượng là đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống ổn định tại địa

phương và chế độ chính sách đối với đồng bào dân tộc thiểu số di cư từ địa phương khác đến. Có chính sách cho đồng bào dân tộc Kinh sinh sống lâu năm ở vùng đồng bào dân tộc thiểu số (vùng cao, miền núi cùng địa bàn với đồng bào dân tộc thiểu số), trong đó cần quy định đến thời gian sinh sống để đảm bảo công bằng; Đề nghị quy định rõ hơn về khung hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, và phân vùng hỗ trợ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng đồng bằng và vùng núi.

- Khoản 4: Việc quy định thẩm quyền UBND cấp tỉnh ban hành chính sách về đất đai đối với đồng bào thiểu số sinh sống trên địa bàn là chưa phù hợp với quy định tại Điều 27, Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (HĐND tỉnh mới có thẩm quyền ban hành chính sách); Đề nghị làm rõ hơn, nếu trường hợp tỉnh không còn quỹ đất, quỹ đất không phù hợp để cấp cho đồng bào, trong khi ngân sách khó khăn đề nghị ngân sách Trung ương hỗ trợ để có nguồn kinh phí tạo lập quỹ đất; Đề nghị bổ sung thêm quy định về hạn mức giao đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp cho các hộ đồng bào dân tộc thiểu số, nhằm khuyến khích các hộ dân là người đồng bào dân tộc thiểu số ổn định đời sống, sản xuất nông nghiệp, nhận giao khoán, quản lý bảo vệ rừng, hạn chế được tình trạng lấn, chiếm đất lâm nghiệp trái phép do thiếu đất sản xuất, hạn chế tình trạng di dân thứ cấp; Cần quy định điều kiện, đối tượng cụ thể nhằm đảm bảo đất ở, đất sản xuất cũng như quyền của người đồng bào dân tộc thiểu số; Có ý kiến đề nghị bỏ nội dung này và đề nghị Chính phủ quy định khung cho cả nước nhằm tránh tình trạng mỗi địa phương áp dụng khác nhau, không thống nhất; Đề nghị sửa thành: “... *quy định cụ thể chính sách về đất đai báo cáo Chính phủ để triển khai chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn*”. Lý do: Báo cáo Chính phủ quyết định giúp cho việc áp dụng quy định, triển khai thống nhất giữa các địa phương trong cùng một vùng có điều kiện kinh tế - xã hội tương đồng, tránh tạo sự khác biệt lớn về chính sách đất đai đối với cùng một dân tộc thiểu số trên 02 tỉnh khác nhau, có thể sẽ dẫn tới hệ lụy việc biến động dân cư mà nhà quản lý không mong muốn; Đề nghị sửa cụm từ “*Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều này*” thành “*Căn cứ Chính sách khung về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số do Thủ tướng Chính phủ ban hành.*”; Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 4 Điều 17 dự thảo cho phù hợp vì theo khoản 3 Điều này đã quy định “*Thủ tướng Chính phủ ban hành Chính sách khung về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số*”. Sau khi Chính phủ ban hành Nghị định sẽ giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương; Đề nghị bổ sung, chỉnh sửa như sau: “*Căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 17 và quy hoạch sử dụng đất của địa phương, UBND cấp tỉnh quy định cụ thể....*”.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị bổ sung điểm c khoản 2: “*Có chính sách đào tạo nghề, chuyển*

đổi nghề nghiệp tạo điều kiện cho đồng bào DTTS không có đất, thiếu đất sản xuất, kinh doanh, đảm bảo sinh kế”.

+ Điều 17 đề nghị thay cụm từ “*sinh sống*” bằng cụm từ “*đã được đăng ký thường trú hoặc tạm trú*” cho phù hợp với Luật cư trú năm 2020;

+ Đề nghị giao Chính phủ xây dựng Nghị định riêng về chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số.

+ Đề nghị bổ sung nội dung về quyền tiếp cận thông tin đất đai và trợ giúp pháp lý đối với người dân để phù hợp với các quy định khác của pháp luật để đảm bảo người dân (bao gồm cả đồng bào dân tộc ít người) nắm rõ quyền và nghĩa vụ của mình trước khi thực hiện các giao dịch về đất đai

+ Đề nghị bổ sung nội dung về quyền tiếp cận thông tin đất đai và trợ giúp pháp lý đối với người dân để phù hợp với các quy định khác của pháp luật để đảm bảo người dân (bao gồm cả đồng bào dân tộc ít người) nắm rõ quyền và nghĩa vụ của mình trước khi thực hiện các giao dịch về đất đai;

+ Đề nghị bổ sung quy định “*Nghiêm cấm việc đầu cơ, mua bán, bao chiếm đất đai trong vùng dân tộc thiểu số vùng biên giới*” nhằm đảm bảo công tác an ninh quốc phòng.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định về hạn mức giao đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp cho các hộ đồng bào dân tộc thiểu số.

+ Đề nghị bổ sung đối tượng là “*người có công với cách mạng, người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn*”; bổ sung đối tượng là hộ nghèo.

*** Điều 18: Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất:** Có 50 lượt ý kiến²⁴

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung chủ ngữ “Nhà nước” vào câu này cho rõ ràng; đề nghị sửa thành: “*Nhà nước bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp thỏa đáng cho người có quyền sử dụng đất và các chủ sở hữu chung hợp nhất khác khi thu hồi đất*”; Bổ sung: việc bảo hộ đất đai và tài sản gắn liền với đất nếu xảy ra tranh chấp thì giải quyết tranh chấp xong mới bảo hộ bởi nhiều trường hợp sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi xảy ra tranh chấp mà cơ quan có thẩm quyền chưa giải quyết xong thì Nhà nước không thể bảo hộ được; Đề nghị làm rõ việc bảo hộ của Nhà nước đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất thông qua những cơ chế, chính sách nào, quy định ở văn bản nào; Đề nghị xem xét, đổi cụm từ “bảo hộ” thành “đảm bảo”

- Khoản 2: Đề nghị làm rõ mốc thời gian Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác theo quy định của Nhà nước ở thời điểm nhất định nào đó hay bất cứ ở thời điểm nào (*kể cả sau này*) khi Nhà nước đã có quyết định giao cho người khác; đề nghị bổ sung: Công nhận quyền sử

²⁴ Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đề nghị bổ sung: “*Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được **giao, chuyển giao bằng các hình thức...***; Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước quản lý và bố trí cho người khác sử dụng.

*** Điều 19. Trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai:** Có 55 lượt ý kiến²⁵

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung thêm các quyền của nhà nước liên quan đến quyền tiếp cận thông tin đất đai của các cơ quan địa phương cấp xã theo hướng truy cập và sử dụng tất cả các thông tin và hệ thống đất đai liên quan đến địa phương quản lý; đề nghị sửa thành: “*Đảm bảo quyền tiếp cận của tổ chức, cá nhân đối với thông tin, dữ liệu đất đai qua hệ thống thông tin đất đai trên môi trường mạng*”; Cần làm rõ hơn trách nhiệm cung cấp thông tin, cần đáp ứng yêu cầu được tiếp cận thông tin đất đai trực tiếp của tổ chức, cá nhân; đồng thời quy định rõ tổ chức, cá nhân có quyền tiếp cận thông tin đất đai phục vụ nhu cầu sử dụng đất, nhất là đất cho nhu cầu sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp; Đề nghị cần có chế tài cụ thể khi quyền tiếp cận của tổ chức, cá nhân đối với hệ thống thông tin đất đai không được bảo đảm.

- Khoản 2: Đề nghị sửa thành: Công bố kịp thời hơn, công khai rõ thông tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân, trừ những thông tin thuộc bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật; đề xuất làm rõ các kênh, phương tiện để công bố, công khai thông tin đất đai của Nhà nước tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân có cơ sở tra cứu thông tin về đất đai khi cần thiết; đề nghị sửa thành: “*Công bố kịp thời, công khai các thông tin, dữ liệu theo quy định của pháp luật từ hệ thống thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân trên môi trường mạng*”.

- Khoản 3: đề nghị bổ sung quy định: Hàng năm uỷ ban cấp phường xã phải công bố cho toàn dân biết về bản đồ địa giới hành chính và quy hoạch chi tiết của địa phương mình; bổ sung quy định: Luôn cập nhật và gửi tới người dân những quy định về luật đất đai; Quy định rõ trách nhiệm thực thi của cơ quan nào; Bổ sung quy định phân công trách nhiệm của cơ quan chủ trì phân công nhiệm vụ cung cấp thông tin và hướng dẫn chi tiết trình tự thủ tục cung cấp thông tin, chế tài xử lý vi phạm trong việc cung cấp thông tin nhằm đảm bảo quyền tiếp cận thông tin đất đai; Nhà nước quyết định giá đất, đây là vấn đề đang có nhiều tranh luận, việc Nhà nước quyết định có thể hiện tính khách quan, minh bạch không? Mặt khác, giá đất bồi thường hiện nay còn quá thấp (kể cả đất nông nghiệp và đất ở khi thu hồi, bồi thường tái định cư) đều không sát thị trường.

- Bổ sung các khoản 4, 5 vào Điều 19 dự thảo Luật về trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai như sau: “*4. Thông tin do nhà nước tạo ra trong quá trình thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai, bao gồm các quyết*

²⁵ Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

định hành chính, văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền liên quan đến các dự án có sử dụng đất, quyết định trúng đấu thầu, đấu giá, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, phê duyệt tài chính về đất đai, báo cáo kết luận thanh tra, kiểm tra, xử phạt phải công khai rộng rãi, đảm bảo minh bạch trong quản lý, sử dụng đất. Ngoài các hình thức công khai khác theo pháp luật về tiếp cận thông tin, cơ quan ban hành phải công khai trên trang thông tin điện tử của cơ quan đó.

5. Trong quá trình thực thi chính sách, pháp luật về đất đai, các cơ quan có thẩm quyền phải đảm bảo công khai, minh bạch và trách nhiệm giải trình các thông tin do mình tạo ra theo phân công, phân cấp".

*** 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 và sử dụng đất đai: Có 109 lượt ý kiến²⁶**

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung cụm từ “và các tổ chức chính trị - xã hội” cùng cấp sau cụm từ Mặt trận tổ quốc; đề nghị sửa như sau:.... *tham gia xây dựng, giám sát, phản biện, chính sách pháp luật về đất đai*”; Chưa quy định quyền và phạm vi phản biện đối với luật này.

- Khoản 2: Bổ sung: “Tham gia ý kiến về trường hợp cần thiết phải thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trường hợp cưỡng chế khi thực hiện thu hồi đất; **giao đất, cho thuê đất**”, đề nghị thay cụm từ “*tham gia ý kiến*” thay bằng “*cho ý kiến*”. Đề nghị bỏ cụm từ “*cần thiết phải*” trong nội dung MTTQ Việt Nam các cấp “*Tham gia ý kiến về trường hợp cần thiết phải thu hồi đất...*”; đề nghị sửa điểm này thành “*Tham gia hội đồng thẩm định giá đất*”; bỏ cụm từ “*xây dựng bảng giá đất*”. Bởi không thể vừa tham gia xây dựng bảng giá đất, lại tham gia hội đồng thẩm định; quy định như vậy sẽ không đảm bảo tính độc lập, khách quan khi xây dựng giá đất đã được quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 153; Đề nghị bỏ chức năng của Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam các cấp “*giải quyết tranh chấp về đất đai*”; Đề nghị Chính phủ, các cơ quan chức năng, Ủy ban MTTQ Việt Nam và các địa phương cần hướng dẫn cụ thể trách nhiệm trong phối hợp. Tránh tình trạng khi xây dựng kế hoạch không có sự phối hợp của MTTQ và các thành viên...nhưng đến khi triển khai xảy ra vướng mắc lúc này lại yêu cầu MTTQ và các thành viên vào cuộc thì rất khó thực hiện; Đề nghị bổ sung vai trò của MTTQ VN và các tổ chức thành viên đối với công tác tuyên truyền, phổ biến về pháp luật đất đai trong nhân dân; Cần làm rõ hơn vai trò của Mặt trận tổ quốc Việt Nam các cấp trong việc: “*cho ý kiến*”, “*tham gia ý kiến*”, “*tham gia xây dựng*”,... quy định tại Khoản 2 Điều này, cần làm rõ sự tham gia này có tính chất góp ý, phản biện, hay là ý kiến tham gia quyết định. Đề nghị Bổ sung điểm d khoản 2 Điều 20: "d) Tham gia xây dựng bảng giá đất, hội đồng thẩm định bảng giá đất và **Hội đồng thẩm định giá đất cụ**

²⁶ Có 39 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

thể cho phù hợp Điều 156.”; Đề nghị sửa cụm từ “tham gia” thành “theo dõi, giám sát”; Đề nghị bổ sung thêm một điểm quy định Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp được tham gia ý kiến đối với dự án có sử dụng đất do Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư trước khi các cơ quan này quyết định. Vì hiện nay theo Luật Đầu tư quy định thì đa số các dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Chính phủ trong đó có sử dụng diện tích đất nhiều và số dân phải di dời nhiều nên cần có sự tham gia của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp.

2.2.2. MỤC 2. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

* **Điều 21. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai:** Có 70 lượt ý kiến²⁷

- Khoản 2: Đề nghị bổ sung từ “tuyên truyền” như sau: “**2. Tuyên truyền**, phổ biến, giáo dục, đào tạo, nghiên cứu khoa học - công nghệ, hợp tác quốc tế trong quản lý, sử dụng đất đai”; Đề nghị tách riêng hoạt động “*phổ biến, giáo dục, đào tạo về quản lý, sử dụng đất đai*” và hoạt động “*nghiên cứu khoa học công nghệ, hợp tác quốc tế về quản lý đất đai*” thành hai nội dung quản lý nhà nước về đất đai riêng biệt để tạo điều kiện thuận tiện trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đạt được hiệu quả và mục tiêu đã đề ra.

- Khoản 4: Đề nghị chỉnh sửa cụm từ “các bản đồ địa chính” thành “bản đồ địa chính” và cụm từ “Bản đồ chuyên đề” thành “Bản đồ chuyên ngành” để thống nhất với Luật Đo đạc và bản đồ.

- Khoản 7: Đề nghị bổ sung: “Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, **công nhận quyền sử dụng đất**, trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thêm chữ “cho phép” trước chuyển mục đích sử dụng đất.

- Khoản 9: Đề nghị gộp Khoản 9,10,11 thành: “*Quản lý tài chính về đất đai, phát triển quỹ đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất*”.

- Khoản 10: Đề nghị sửa thành: “Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, trưng dụng đất”.

- Khoản 12: Đề nghị bổ sung cụm từ “đính chính, thu hồi” để bảo đảm đầy đủ các nội dung quản lý nhà nước về đất đai trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Khoản 14: Bổ sung khoản 14 như sau: “Ứng dụng công nghệ thông tin để hiện đại hoá công tác quản lý đất đai” do Xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai là một hoạt động chứ không phải là một hoạt động quản lý nhà nước.

- Khoản 16: Đề nghị bỏ cụm từ “giải quyết tranh chấp đất đai”, đề nghị thay bằng cụm từ “hòa giải” để thống nhất với Điều 225; Đề nghị điều chỉnh cụm từ: “giải quyết tranh chấp” bằng cụm từ: “hòa giải tranh chấp” để phù hợp với Điều 225; Đề nghị bổ sung thêm nội dung giải quyết kiến nghị trong quản lý, sử dụng đất đai.

²⁷ Có 45 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 18: Cần tách bạch rõ nội dung QLNN về đất đai với nội dung sở hữu toàn dân về đất đai. Xem xét bổ sung nội dung Nhà nước khuyến khích sản xuất tập trung, quy mô lớn. Đề nghị bổ sung thêm khoản 19 vào Điều 21: “19. Chính phủ quy định chi tiết các khoản 6; 7; 8; 9; 10; 12; 16; 18 Điều này”. Lý do: Chính phủ ban hành Nghị định hướng dẫn chi tiết cụ thể để áp dụng hơn và thống nhất với khoản 5 Điều 22 của Luật đất đai (sửa đổi); Đề nghị bổ sung nội dung: “19. Tổng kết kinh nghiệm, tổng hợp, báo cáo tình hình việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai”; Đề nghị bổ sung thêm khoản 19 quy định về trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước, cán bộ, công chức trong thực thi công vụ để làm rõ trách nhiệm trong quá trình thực thi.

*** Điều 22. Nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân các cấp:** Có 60 lượt ý kiến²⁸

- Nội dung Điều: Đề nghị không quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Thủ tướng Chính phủ, Bộ, cơ quan ngang bộ trong khoản riêng mà để trong khoản quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ. Đề nghị cân nhắc, rà soát bổ sung quyền hạn của Quốc hội, Ủy ban thường vụ Quốc hội, Hội đồng Nhân dân cấp tỉnh, cơ quan thuộc Chính phủ (Ủy ban quản lý vốn Nhà nước tại doanh nghiệp), làm rõ việc phân cấp, phân quyền để thống nhất với các quy định tại các điều khoản khác của Luật này và thống nhất với Luật Tổ chức Chính phủ, Luật tổ chức chính quyền địa phương.

- Khoản 3: bổ sung thêm cụm từ “và trước pháp luật” sau cụm từ “Thủ tướng Chính phủ” để nội dung khoản đó trở thành: “Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ **và trước pháp luật** trong việc thống nhất quản lý đất đai” bởi lẽ mọi hoạt động của bất kể tổ chức hay cá nhân đều phải đúng pháp luật; Kiến nghị cần nghiên cứu quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này cho phù hợp. Lý do: Liên quan đến chính sách tài chính đất đai, Chính phủ giao Bộ Tài chính chủ trì xây dựng các chính sách hướng dẫn về thuế, phí, lệ phí, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Bỏ khoản 3 sửa khoản 4 như sau: “3. *Bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật này.*”.

- Khoản 4: Đề nghị sửa thành: “Bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm **chủ trì** cùng Bộ Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Chính phủ thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với nội dung quản lý nhà nước **quy định tại điều 21 thuộc phạm vi chức năng nhiệm vụ mình**”. Do tại Điều 21 dự thảo Luật Đất đai sửa đổi có 18 nội dung quản lý nhà nước về đất đai; trong đó có nội dung quy định tại khoản 3 “Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính” do Bộ Nội vụ là đầu mối

²⁸ Có 44 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

giúp nhà nước quản lý; tại khoản 9. Quản lý tài chính về đất đai, thuộc Bộ Tài chính; Tại khoản 18: Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai. Thuộc cơ quan Thanh tra, kiểm tra, Mặt trận Tổ quốc...; Đề nghị Bổ sung nhiệm vụ của Bộ Tài chính trong việc xây dựng chính sách hướng dẫn về thuế, phí, lệ phí, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; công tác hành thu; đồng thời, các khoản thu tài chính về đất đai là nguồn thu ngân sách nhà nước.

- Khoản 5: đề nghị sửa đổi tên và Khoản 5 Điều 22: thay cụm từ “*Ủy ban nhân dân*” bằng cụm từ “*Chính quyền địa phương*”. Lý do: để phù hợp và thống nhất với khoản 2; khoản 3 Điều 15; Điều 64 và Điều 65; khoản 3 Điều 70; điểm b, điểm c khoản 2 Điều 73; Điều 230; Điều 232 Luật Đất đai (sửa đổi) và phù hợp với Điều 4; Điều 5 Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015; Đề nghị dự thảo xem xét giữ nguyên như **Điều 23 Luật 2013** (gồm K1, 2, khoản 3).

*** Điều 23. Cơ quan quản lý đất đai và công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn:** Có 66 lượt ý kiến²⁹

- Cần bổ sung cụm từ “hành chính” vào sau mỗi một cụm từ “cơ quan” xuất hiện ở tên và nội dung. Đề nghị bổ sung quy định công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn được bố trí ổn định lâu dài do vị trí cần am hiểu tình hình đất đai tại địa phương. Đề nghị cân nhắc không quy định cụ thể các cơ quan nhà nước, công chức địa chính tại dự thảo Luật để phù hợp với chỉ đạo của Quốc hội về việc không quy định về tổ chức bộ máy trong các luật (Nghị quyết số 56/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội quy định không lồng ghép các quy định về tổ chức, bộ máy, biên chế vào các luật, pháp lệnh, nghị quyết của Quốc hội, UBTWQH không thuộc lĩnh vực tổ chức bộ máy nhà nước). Đề nghị bổ sung quy định về cơ quan quản lý đất đai ở đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt.

- Khoản 2: Tổ chức dịch vụ công về đất đai không phải cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, không nằm trong hệ thống quản lý nhà nước về đất đai nên đề nghị đưa thành điều riêng. Đề nghị sửa thành: “Cơ quan thực hiện hoạt động quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường”. Đề nghị bổ sung vào giải thích từ ngữ “Tổ chức dịch vụ công về đất đai....” để khi các tổ chức này thành lập làm cơ sở phù hợp với Luật đầu tư. Đề nghị bổ sung nội dung: “...Tổ chức dịch vụ công về đất đai được thành lập và hoạt động theo quy định của Chính phủ đối với những địa phương đã được đo đạc bản đồ địa chính và thành lập hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính về đất đai”. Đề nghị quy định rõ về cơ quan, tổ chức làm dịch vụ công về đất đai của hộ gia đình, cá nhân đều trực thuộc UBND cấp huyện; tổ chức, người nước ngoài thuộc UBND cấp tỉnh quản lý. Quy định rõ chức năng, quyền hạn, nhiệm vụ, phân cấp của gồm những tổ chức nào, thẩm quyền, cấp quản lý theo cơ chế. Đề nghị quy định rõ về cơ quan quản lý đất

²⁹ Có 37 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

đai ở địa phương. Đề nghị sửa thành: “2. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường; cơ quan quản lý đất đai ở cấp tỉnh là Sở Tài nguyên và Môi trường; cơ quan quản lý đất đai ở cấp huyện là Phòng Tài nguyên và Môi trường”. Đề nghị tách nội dung về Tổ chức dịch vụ công thành 1 khoản “4. Tổ chức dịch vụ công về đất đai được thành lập và hoạt động theo quy định của Chính phủ.”; Đề nghị sửa thành: “Tổ chức cơ quan quản lý đất đai ở địa phương bao gồm: “Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương là cơ quan tài nguyên và môi trường ở địa phương bao gồm Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng Đăng ký đất đai được giao thực hiện một số nhiệm vụ trong quản lý nhà nước về đất đai. Tổ chức dịch vụ công về đất đai được thành lập và hoạt động theo quy định của Chính phủ bao gồm các đơn vị.; Đề nghị quy định rõ tổ chức dịch vụ công về đất đai và chuyển Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện về thuộc quyền quản lý của UBND cấp huyện để phù hợp với sự lãnh đạo, chỉ đạo của địa phương; Đề nghị quy định cụ thể, chi tiết chức năng, nhiệm vụ của cơ quan tổ chức dịch vụ công về đất đai được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

- Khoản 3: Đề nghị điều chỉnh chức danh “công chức địa chính cấp xã” cho đúng quy định tại ND số 112/2011/NĐ-CP ngày 05/12/2011 về công chức xã, phường, thị trấn và ND số 34/2019/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung quy định về cán bộ, công chức cấp xã và người hoạt động không chuyên trách ở cấp xã, ở thôn, tổ dân phố, cụ thể: “công chức Địa chính – xây dựng – đô thị và môi trường” (đối với phường, thị trấn) hoặc “công chức Địa chính – nông nghiệp – xây dựng và môi trường” (đối với xã). Đề nghị bỏ nội dung: “Xã, phường, thị trấn có công chức làm công tác địa chính theo quy định của Luật Cán bộ, công chức” vì nội dung này không cần thiết. Đề nghị bỏ khoản 3, vì nội dung này đã được quy định trong Luật cán bộ, công chức. Công chức địa chính là người giúp việc cho UBND, nên đổi lại là “công chức địa chính có chức năng tham mưu cho UBND và thực hiện quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai trên địa bàn xã, phường...” vì chức danh địa chính là công chức được quy định trong Nghị định 92 không phải lao động hợp đồng. Đề nghị sửa thành: “3. Xã, phường, thị trấn có công chức làm công tác địa chính theo quy định của Luật Cán bộ, công chức. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc quản lý đất đai tại địa phương”.

2.2.3. MỤC 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

*** Điều 24. Quyền của công dân đối với đất đai: Có 98 lượt ý kiến³⁰**

³⁰ Có 47 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Đề nghị bổ sung quyền “Đề nghị nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”; “được đề nghị giao quyền sử dụng đất, cho thuê đất”; “được chủ đầu tư bồi thường trong trường hợp dự án chậm tiến độ nhiều năm hoặc không triển khai mà không xuất phát từ lý do bất khả kháng”; đề nghị làm rõ các quyền này là áp dụng cho mọi đối tượng, để tránh hiểu lầm rằng nội dung này chỉ áp dụng đối với người có quyền sử dụng đất.

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung nội dung **“Tham gia góp ý, giám sát, phản biện xã hội trong việc hoàn thiện và thực thi chính sách, pháp luật về đất đai”**. Lý do: Đây là quyền của công dân được quy định trong Hiến pháp năm 2013 trong công tác quản lý nhà nước.

- Khoản 2: Đề nghị Gộp khoản 2 và khoản 3 thành 1 khoản. Đề nghị có quy định tổ chức lấy ý kiến hoặc tạo điều kiện để người dân có thể tham gia góp ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Đề nghị có quy định tổ chức lấy ý kiến hoặc tạo điều kiện để người dân có thể tham gia góp ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Khoản 3: Đề nghị điều chỉnh thành **“Có quyền đàm phán, góp ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”**; “Tham gia góp ý về phương án thu hồi, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”; đề nghị bỏ khoản này do chỉ người có đất bị thu hồi mới tham gia góp ý phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quy định như trên tất cả mọi người đều có quyền tham gia ý kiến gây khó khăn, phức tạp trong quá trình thực hiện.

- Khoản 4: Bổ sung quyền giám sát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bổ sung cụm từ “theo quy định của Chính phủ” sau cụm từ “Giám sát việc tổ chức thực hiện chính sách pháp luật về đất đai”. Giao cho Chính phủ quy định cơ chế, hình thức giám sát của công dân trong quản lý, sử dụng đất đai.

- Khoản 5: Đề nghị nghiên cứu, cụ thể hóa quy định về quyền và cơ chế bảo đảm thực hiện quyền của công dân đối với đất đai “Tham gia quản lý nhà nước, thảo luận và ý kiến với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai”; xem lại việc công dân có quyền tham gia hoạt động quản lý nhà nước do quản lý nhà nước là hoạt động thực thi quyền lực của cơ quan nhà nước; Có ý kiến cho rằng người dân không thể tham gia “*quản lý nhà nước*”, đề nghị sử dụng từ ngữ khác cho phù hợp như: “*giám sát quản lý nhà nước*”

- Khoản 6: Đề nghị gộp khoản 2, 6, 9 thành 1 khoản; đề nghị nghiên cứu, cụ thể hóa quy định về quyền và cơ chế bảo đảm thực hiện quyền của công dân đối với đất đai về “Quyền bình đẳng, bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất đai”; đề nghị sửa thành: **“Quyền về bình đẳng trước pháp luật và có đủ năng lực hành vi dân sự** trong quản lý sử dụng đất”; “Có quyền bình đẳng trong quản lý, sử dụng đất đai”; đề nghị sửa thành “Quyền bình đẳng trong quản lý, sử dụng đất đai”.

- Khoản 7: Đề nghị bỏ nội dung công dân được quyền “đề nghị Nhà nước

giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất” do ở cuối khoản đã có cụm từ “theo quy định của pháp luật”: nếu pháp luật cho phép thì thực hiện; nếu pháp luật quy định không cho phép thì không được thực hiện; đề nghị sửa lại: “7. ***Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu; đề nghị Nhà nước 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 theo quy định của pháp luật***”; cần làm rõ công dân (theo quy định tại Điều 17 Hiến pháp 2013 là cá nhân) có được quyền tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất hay không? Đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất, hiện tại chỉ thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cho pháp nhân, không thực hiện thủ tục đó cho cá nhân theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật đầu tư năm 2020. Điều 2 của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư, theo đó đối tượng tham gia dự thầu dự án có sử dụng đất phải là nhà đầu tư có tư cách pháp nhân đảm bảo theo quy định, độc lập về tài chính. Đề nghị xem lại: “công dân” có quyền tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất vì điều kiện để được làm chủ dự án nhà ở thương mại là phải là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã.

- Khoản 8: Đề nghị sửa thành: “8. ***Chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật***”; đề nghị bổ sung: “8. ***Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật***”; đề nghị bổ sung: “Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế; từ chối nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế; nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”; trường hợp thành viên Công ty trách nhiệm hữu hạn chuyển nhượng phần vốn góp hoặc thành viên Công ty cổ phần chuyển nhượng cổ phần thì đối tượng của giao dịch “chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp” là “cổ phần”, “phần vốn góp” mà không phải là “giá trị quyền sử dụng đất”. Do vậy, đề xuất cần nhắc về tính phù hợp, thống nhất của quy định này với các quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020; đề nghị bổ sung thêm nội dung: “...cho mượn quyền sử dụng đất và cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”; đề nghị bổ sung ghi nhận quyền của công dân về chuyển quyền liên quan đến đất đai của mình cho người khác; quyền của công dân trong nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; đề nghị sửa đổi như sau: “Chuyển, nhận chuyển quyền sử dụng đất; thuê, cho thuê quyền sử dụng đất; mua, bán, chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”; đề nghị bỏ nội dung: “mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”; Đề nghị sửa lại như sau: Nhận chuyển nhượng,

nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất; *cho mượn quyền sử dụng đất và cầm cố quyền sử dụng đất* theo quy định của pháp luật; đề nghị bổ sung quyền nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất (quy định tại điểm b khoản 2 Điều 30 dự thảo), quyền cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất (quy định tại điểm d khoản 3 Điều 40 dự thảo)...

- Khoản 9: Cần bổ sung nội dung quy định đầy đủ, cụ thể các quyền của người sử dụng đất bao gồm những quyền nào. Đề nghị thay từ “*Luật này*” thành “*pháp luật về đất đai*”. Đề nghị bổ sung khoản 10 như sau: “10. Có quyền góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai” để phù hợp với nguyên tắc “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và quản lý.

- Ý kiến khác: Đề nghị bổ sung quyền “Đề nghị nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”; “được đề nghị giao quyền sử dụng đất, cho thuê đất”; “được chủ đầu tư bồi thường trong trường hợp dự án chậm tiến độ nhiều năm hoặc không triển khai mà không xuất phát từ lý do bất khả kháng”; đề nghị làm rõ các quyền này là áp dụng cho mọi đối tượng, để tránh hiểu lầm rằng nội dung này chỉ áp dụng đối với người có quyền sử dụng đất.; đề nghị làm rõ cơ chế tham gia, giám sát của công dân để bảo đảm quyền của công dân đối với đất đai; Đề nghị bổ sung thêm: “*Công dân Việt Nam thực hiện quyền tham gia hoặc được biết trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua tổ chức Mặt trận Tổ quốc các cấp*”; bổ sung quyền tham gia, giám sát người sử dụng đất thông qua cơ quan đại diện vào việc định giá đất; Đề nghị bổ sung quy định cụ thể hơn nữa về quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của công dân về đất đai; quyền tham gia quản lý nhà nước; quyền khiếu nại, tố cáo về đất đai...;

*** Điều 25. Quyền tiếp cận thông tin đất đai:** Có 68 lượt ý kiến³¹

- Đề nghị mở rộng chủ thể có quyền tiếp cận thông tin đất đai; Dự thảo quy định chỉ có công dân mang quốc tịch Việt Nam mới có đầy đủ quyền tiếp cận thông tin còn người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (không còn quốc tịch Việt Nam), ... thì không; đề nghị điều chỉnh theo hướng mọi cá nhân, tổ chức có thẩm quyền được bảo đảm quyền bình đẳng tiếp cận các thông tin về đất đai; Đề nghị bổ sung quy định về quyền tiếp cận thông tin thửa đất của tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng đất khi có nhu cầu để tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân thực hiện kịp thời trong việc thực hiện quyền của người sử dụng đất, giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất.

- Khoản 1: Quy định theo hướng liệt kê “đóng” các thông tin mà công dân có quyền tiếp cận như Dự thảo là chưa phù hợp với nguyên tắc của pháp luật về tiếp cận thông tin. Do đó, nên quy định theo hướng công dân có quyền tiếp cận

³¹ Có 36 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

thông tin đất đai, ngoài trừ các thông tin mà pháp luật quy định không được tiếp cận; đề nghị sửa đổi thành “*Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch có sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt; kết quả thống kê, kiểm kê đất đai; bảng giá đất đã được công bố; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai*”; đề nghị bổ sung quy định về nghĩa vụ: “Thực hiện và tuân thủ các Quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của nhà nước”. Hướng dẫn cụ thể về thời gian và trách nhiệm trả lời yêu cầu cung cấp thông tin của cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu của công dân; đề nghị bổ sung quyền tiếp cận các thông tin “Thông tin về thửa đất trong hồ sơ địa chính; Thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất; Thông tin về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn quyền sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thế chấp...”; “cơ sở dữ liệu về địa chính” (như sổ Mục kê, sổ Địa chính, Bản đồ địa chính, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ đăng ký biến động đất đai...); Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai cho công dân bị ảnh hưởng quyền; thông tin về điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều chỉnh Bảng giá đất đã được công bố; đề nghị bổ sung nội dung: “trừ kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai được ban hành dưới dạng văn bản mật”; thêm vào cuối khoản cụm từ “phải có sự đồng thuận của nhân dân”; đề nghị bỏ nội dung “kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai”.

- Khoản 4: Nội dung khoản 4 Điều 25 Dự thảo về bản chất không phải là một loại thông tin đất đai. Vì vậy, nên tách riêng quy định này thành một khoản riêng; bổ sung quy định phân công trách nhiệm của cơ quan chủ trì phân công nhiệm vụ cung cấp thông tin và hướng dẫn chi tiết trình tự thủ tục cung cấp thông tin, chế tài xử lý vi phạm trong việc cung cấp thông tin nhằm đảm bảo quyền tiếp cận thông tin đất đai; đề nghị quy định rõ cách thức công bố, kênh công bố thông tin về đất đai để người dân có cơ sở tra cứu, tìm hiểu khi cần thiết. Đề nghị sửa thành “Việc tiếp cận thông tin đất đai theo quy định của Luật này, pháp luật về tiếp cận thông tin và cơ sở dữ liệu về địa chính.

* **Điều 26. Nghĩa vụ của công dân đối với quản lý, sử dụng đất đai:** Có 58 lượt ý kiến³²

- Bổ sung nghĩa vụ của công dân khi nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để đảm bảo thống nhất giữa quyền và nghĩa vụ với nhau; phải quy định chi tiết chặt chẽ hơn, nhất là việc bồi thường, thu hồi đất phục vụ cho các

³² Có 42 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

công trình giao thông, các công trình công cộng của địa phương, của quốc gia.

- Khoản 1: Đề nghị sửa cụm từ “Chấp hành” thành “Thực hiện”.

- Khoản 2: Đề nghị bỏ khoản này, các hoạt động “*Tham gia góp ý, giám sát, phản biện xã hội trong việc hoàn thiện và thực thi chính sách, pháp luật về đất đai*” là quyền chứ không phải là nghĩa vụ; nội dung này nên quy định là quyền của công dân đối việc quản lý và sử dụng đất đai, đề nghị chuyển nội dung quy định tại khoản 2 Điều 26 sang Điều 24 của dự thảo. Đồng thời bổ sung nội dung mới tại khoản 2 Điều 26 như sau: “*Chấp hành nghiêm các quyết định hành chính được ban hành trong quản lý, sử dụng đất đai*”.

- Khoản 3: Đề nghị sửa thành: “*Giữ gìn, bảo vệ, cải tạo để nâng cao tiềm năng nguồn tài nguyên đất*”; “Bảo vệ môi trường đất được giao sử dụng; giữ gìn, bảo vệ và phát triển tài nguyên đất”. Đề nghị điều chỉnh thành “*Giữ gìn, bảo vệ và đầu tư, phát triển tài nguyên đất*”. Vì Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất.

- Khoản 4: Đề nghị sửa thành: “Tôn trọng người khác có quyền sử dụng đất”; “*4. Tôn trọng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất và các đối tượng sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật*”; Đề nghị thay từ “*tôn trọng*” bằng từ khác mang tính bắt buộc phải chấp hành như “*nghiêm cấm xâm phạm*”.

- Ý kiến khác:

+ Bổ sung nghĩa vụ của công dân khi nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để đảm bảo thống nhất giữa quyền và nghĩa vụ với nhau; phải quy định chi tiết chặt chẽ hơn, nhất là việc bồi thường, thu hồi đất phục vụ cho các công trình giao thông, các công trình công cộng của địa phương, của quốc gia.

- Đề nghị bổ sung khoản 5 như sau: “5. Tham gia góp ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”. Lý do: Thực tế triển khai rất nhiều người dân khi nhận được phương án bồi thường không tham gia ý kiến, còn trông đợi vào các cá nhân khác tham gia ý kiến, nên kéo dài trong việc tiếp thu ý kiến để hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- **Một số ý kiến chung:**

+ Có ý kiến đề nghị sửa tên chương thành: “*Quyền đại diện chủ sở hữu và trách nhiệm thống nhất quản lý của Nhà nước đối với đất đai*”; “*Quyền, trách nhiệm của Nhà nước, tổ chức, cá nhân, công dân đối với đất đai*”; “*Quyền và trách nhiệm của nhà nước; quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai*” để thống nhất với Mục 3 Chương này.

+ Để thống nhất trong toàn bộ văn bản Luật Đất đai và trong toàn bộ hệ thống pháp luật, đề nghị sửa cụm từ “*đại diện chủ sở hữu về đất đai*” thành: “*đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai*”

+ Đề nghị sửa tên mục 1 thành: “*Quyền và trách nhiệm của nhà nước.*”

+ Đề nghị bổ sung quyền, trách nhiệm của tổ chức đối với đất đai cho đầy đủ. Vì đối với tổ chức, ngoài quyền và trách nhiệm của người sử dụng đất khi được giao đất, cho thuê đất thì tổ chức cũng có quyền, trách nhiệm khác đối với đất đai như: quyền tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất, nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nghĩa vụ chấp hành pháp luật về đất đai...

+ Cơ quan chủ trì soạn thảo đã nghiên cứu, sắp xếp lại Chương II (Quyền và trách nhiệm của Nhà nước và công dân đối với đất đai) để làm rõ hơn quyền của Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Tuy nhiên, trong tổng số 14 điều của Chương 2 của dự thảo Luật, 11 điều quy định rất chi tiết về quyền, trách nhiệm của Nhà nước và chỉ có 3 điều đề cập rất khái quát những vấn đề chung về quyền và nghĩa vụ của công dân. Bố cục như vậy là chưa rõ và chưa có sự tương xứng. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung rõ hơn những quy định có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người dân tại Mục 3 Chương II, như: việc tham gia góp ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tham gia góp ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giám sát việc tổ chức thực hiện chính sách pháp luật về đất đai; tham gia thảo luận, kiến nghị với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai... nhằm tạo điều kiện để người dân dễ tiếp cận và thực hiện Luật.

+ Luật chỉ đề cập đến quyền và nghĩa vụ của công dân (tức công dân Việt Nam - là người có quốc tịch Việt Nam theo quy định tại Điều 17 Hiến pháp 2013), trong khi đó tại Điều 6 có quy định người sử dụng đất bao gồm cả “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch*”, mà theo quy định của Luật Quốc tịch hiện hành thì Người Việt Nam định cư ở nước ngoài bao gồm công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài. Bên cạnh đó, tại Điều 54 Hiến pháp 2013 cũng quy định “Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ”. Như vậy, Hiến pháp không quy định chỉ có công dân Việt Nam mới có quyền và nghĩa vụ đối với đất đai, do đó đại biểu kiến nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, bổ sung điều khoản quy định về quyền và nghĩa vụ của “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài*” trong việc quản lý, sử dụng đất đai.

+ Đề nghị rà soát quy định tại Điều 14, 15, 21 do có sự nhầm lẫn về quyền sở hữu nhà nước và quyền quản lý của nhà nước. Chẳng hạn như tại Điều 14 Dự thảo quy định về các quyền quyết định quy hoạch, quyết định mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, định giá đất, điều tiết thị trường,... Hay Điều 15 của Dự thảo về việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật. Đây là các nội dung quản lý nhà nước về đất đai, không phải quyền của chủ sở hữu đất đai. Điều 21 của Dự thảo về quản lý nhà nước về đất đai lại có các quy định về Giao đất, cho thuê đất, trung dụng đất, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất,... Đây lại là những

quyền của chủ sở hữu đất đai.

+ Nhập Điều 16 và Điều 18 thành một điều: “*Trách nhiệm và bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất*” cho gọn hơn.

+ Đề nghị gộp điều 24 và 26 thành quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai để tránh nhiều khoản trùng lặp.

2.3. CHƯƠNG III. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

2.3.1. MỤC 1. QUY ĐỊNH CHUNG

* **Điều 27. Quyền chung của người sử dụng đất:** Có 80 lượt ý kiến³³

- Khoản 1:

+ Đề nghị sửa thành: “*1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.*”.

+ Đề nghị sửa thành: “*Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất một cách nhanh chóng không kéo dài thời gian của người dân.*”.

+ Nhân dân kiến nghị thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hiện nay cần có các quy định và biện pháp để đẩy nhanh tiến độ, đơn giản hóa các thủ tục.

- Khoản 2:

+ Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa thành “*Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp.*”

+ Đề nghị bổ sung sửa lại là: “*Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất, kết quả do tự nhiên đem lại phát sinh trên đất*”.

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “*có nguồn gốc sử dụng hợp pháp*” thành: “*2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất có nguồn gốc sử dụng hợp pháp*”.

- Khoản 3: đề nghị sửa đổi thành: “*Hưởng lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp*”.

- Khoản 4: đề nghị chỉnh sửa như sau: “*Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp để tăng hiệu sản xuất.*”.

- Khoản 6:

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “*6. Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp người sử dụng đất là tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà đất này có nguồn gốc đất công*”.

³³ Có 47 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị quy định chặt chẽ hơn về việc chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp này; tiếp tục rà soát để bảo đảm tính phù hợp tương thích với các quy định tại Điều 85, Điều 86 và các quy định khác có liên quan trong dự thảo Luật.

+ Khoản này đề nghị nên được sửa đổi, bổ sung như sau: *“Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này, pháp luật về đầu tư, pháp luật về quy hoạch, pháp luật dân sự và các lĩnh vực pháp luật khác”*.

+ Đề nghị cân nhắc lại khoản *“6. Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư.”*; vì việc chuyển mục đích là do Nhà nước quyết định mà người sử dụng đất không được quyền, chỉ được sử dụng đúng loại đất đã được Nhà nước giao, cho thuê và cấp giấy chứng nhận (đúng theo Điều 166 Luật Đất đai năm 2013).

+ Đề nghị làm rõ chuyển mục đích sử dụng đất theo pháp luật về đầu tư là như thế nào.

+ Đề nghị bổ sung, sửa đổi theo hướng: *“Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp người sử dụng đất là tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất hàng năm”*.

- Khoản 7:

+ Sau từ được bồi thường cần thêm: *“đúng giá trị sử dụng đất”*.

+ Đề nghị sửa thành: *“Được bồi thường phù hợp, thỏa đáng khi được Nhà nước thu hồi đất theo quy định của luật này”*.

+ Đề nghị: bổ sung, sửa đổi thành: *“7. Được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất theo quy định của Luật này”*.

+ Khoản 7, điều 27 tách ra thành 2 điểm: Điểm a: Bổ sung cụm từ *“giá phù hợp với thực tế tại thời điểm Nhà nước thu hồi”* sau cụm từ *“Được bồi thường”* khoản 7, điểm a sẽ thành: *“Được bồi thường giá phù hợp với thực tế tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này”*. (Khi giải quyết bồi thường các dự án, người dân thường chưa hài lòng với việc định giá bồi thường vì thấp hơn nhiều so với giá thị trường gây khiếu kiện kéo dài hoặc chây ì việc giải tỏa bồi thường) Điểm b: Bổ sung cụm từ *“Với điều kiện ngang bằng hoặc hơn nơi cũ”* sau cụm từ *“Hỗ trợ, tái định cư...”* sẽ thành: *“Hỗ trợ, tái định cư với điều kiện ngang bằng hoặc hơn nơi cũ khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định”*.

Hoặc bổ sung khoản *“Chính phủ hướng dẫn chi tiết thực hiện khoản 1, 7 tại điều 27 của Luật này”*.

- Khoản 8:

+ Kiến nghị bổ sung quyền giám sát và được cung cấp công cụ giám sát của dân đối với việc đại diện chủ sở hữu về đất đai.

+ Đề nghị bổ sung thành: *“8. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những Quyết định hành chính, hành vi hành chính hoặc những hành vi vi phạm quyền sử dụng”*

đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai”. Vì khiếu nại gồm cả những Quyết định hành chính, hành vi hành chính gây bất lợi, thiệt hại cho người sử dụng đất.

+ Nên sửa lại là: Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

- Các ý kiến khác:

+ Đề nghị sửa tên thành: “Điều 27. Quyền cơ bản của người sử dụng đất”.

+ Cần bổ sung Quyền của người sử dụng đất: "Được xây dựng các công trình để phục vụ sản xuất và bảo vệ tài sản trên đất của người sử dụng đất."

+ Cần bổ sung vào sau khoản 2 Điều 27 Dự thảo Luật Đất đai một khoản bổ sung về quyền chung của người sử dụng đất như sau: “Được sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm quyền trị giá được bằng tiền trong các giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật”.

+ Đề nghị thêm; "Quyền được cung cấp Kế hoạch sử dụng đất, tiến độ sử dụng đất của cấp trên đã được phê duyệt, khi thửa đất đang sinh sống hoặc canh tác bị ảnh hưởng do nằm trong kế hoạch thu hồi đất.

+ Chưa quy định quyền của người sử dụng đất được quyền không nộp tiền sử dụng đất hoặc miễn, giảm nộp tiền sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung quy định rõ về quyền cụ thể của người sử dụng đất tại các khu dân cư trong quy hoạch có chỉ giới hành lang giao thông.

+ Bổ sung quyền người sử dụng đất: được sử dụng theo ranh giới đất hợp pháp không tranh chấp, được xây dựng nhà ở theo quy định của luật xây dựng, xây dựng các công trình bảo vệ đất trong ranh giới sử dụng ổn định không ảnh hưởng đến các thửa đất liền kề, ảnh hưởng các công trình công cộng khác (xây tường bao trên đất ở đô thị hoặc nông thôn mà trong thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất ở đất vườn, đất ao).

+ Xem xét bổ sung nội dung: “Được thực hiện quyền bề mặt theo quy định của pháp luật dân sự.”.

+ Đề nghị bổ sung thêm Khoản 9: Được các cơ quan chức năng của Nhà nước tạo điều kiện thuận lợi nhất để thực hiện các giao dịch về đất đai nếu các giao dịch đó thực hiện đúng quy định của pháp luật (như các thủ tục: Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất).

*** Điều 28. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất: Có 99 lượt ý kiến³⁴**

³⁴ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 1:

+ Quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất không phải do người có quyền sử dụng đất quyết định mà chỉ có cơ quan nhà nước mới có quyền.

+ Cần bổ sung quyền cầm cố quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung thêm quyền “góp quyền sử dụng đất” để phù hợp với điểm h khoản 2 Điều 40 và Điều 210.

+ Nên sửa như sau: “1. Người sử dụng đất không bị ô nhiễm được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

+ Quy định này chưa phù hợp bởi vì việc thực hiện các quyền này không phải chỉ tuân theo Luật Đất đai mà còn phải tuân theo quy định của các luật khác có liên quan. Do vậy, đề nghị xem xét bổ sung cho phù hợp và thống nhất giữa các luật.

+ Đề nghị xem xét bổ sung thêm quyền tách thửa đối với người sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung quy định tại khoản này “khi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật này”.

+ Đề nghị cần xem xét lại cho phù hợp với Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản vì tại Điều 55 Luật Nhà ở và tại khoản 2 Điều 118 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Khoản 2:

+ Điểm a:

++ Đề nghị quy định rõ việc chứng minh các thành viên thuộc hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất để thuận tiện cho việc cá nhân thực hiện quyền của người sử dụng đất.

++ Đề nghị bổ sung, sửa lại thành "Nhóm người sử dụng đất gồm thành viên hộ gia đình, tổ chức khác thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân theo quy định của Luật này".

+ Điểm b:

++ Đề nghị bổ sung các khái niệm “đất phân chia được theo phần” và “đất không phân chia được theo phần” để có cơ sở thực hiện các quy định liên quan đến các khái niệm này tại Dự thảo, đồng thời bổ sung cụm từ “hoặc khởi kiện chia tài sản chung để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định”.

++ Đề xuất bổ sung: “Nhưng diện tích, kích thước khi tách thửa phải đảm bảo theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 211 Luật này”; điều chỉnh bổ sung thêm như sau "... phải thực hiện thủ tục tách thửa, việc tách thửa phân chia phải đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... ”.

++ Đề nghị xem xét về điều kiện tách thửa dựa trên quy hoạch nào để thực hiện tách thửa, cách tách thửa; cần quy định rõ: Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo thành phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất. Việc quy định này rất khó hiểu và khó thực hiện, vì khi đã không phân chia được cho từng thành viên trong nhóm thì cũng không thể thực hiện được việc ủy quyền cho người đại diện.

++ Đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên”.

++ Đề nghị điều này không nhất thiết phải quy định cả nhóm người ủy quyền cho người đại diện mà tất cả các thành viên cùng thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.

++ Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b, khoản 2 thành: “b) ...Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được hoặc không đủ điều kiện tách thửa theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất và chỉ cấp một Giấy chứng nhận, hoặc hướng dân ghi chú đối với việc cấp nhiều Giấy chứng nhận”.

- Khoản 3:

+ Khoản a:

++ Có ý kiến thì đề nghị bỏ quy định công chứng, chứng thực; có ý kiến đề nghị phải bắt buộc công chứng, chứng thực cho tất cả các hợp đồng; có ý kiến đề nghị bổ sung bắt buộc công chứng, chứng thực với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; có ý kiến đề nghị quy định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

++ Đề nghị bổ sung, sửa lại thành "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này".

+ Khoản b:

++ Có ý kiến đề nghị định nghĩa hay giải thích cụm từ “Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp”; một số ý kiến đề nghị bắt buộc công chứng, chứng thực quy định tại điểm b khoản này; có ý kiến tại điểm này thừa cụm từ “...tài sản gắn liền với đất...”; có ý kiến đề nghị sửa cụm từ “theo yêu cầu của các bên” thành cụm từ “một trong các bên yêu cầu”.

++ Đề nghị bỏ nội dung này tại điểm b khoản 3 Điều 28 dự thảo Luật và quy định theo hướng: “... hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản phải được công chứng hoặc chứng thực”.

+ Điểm c:

++ Đề nghị bổ sung “c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hoặc văn bản từ chối tài sản là đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự”.

++ Đề nghị sửa điểm c khoản 3 thành “c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự”.

+ Điểm d: có ý kiến đề nghị giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này; có ý kiến đề nghị bổ sung thêm cụm từ “phòng tư pháp”; có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “nơi có đất” vào sau đoạn “... tại Ủy ban nhân dân cấp xã”; có ý kiến đề nghị dẫn chiếu về pháp luật công chứng, chứng thực.

+ Đề nghị bỏ điểm b, c và viết lại điểm a như sau: “a) Hợp đồng, giao dịch khi thực hiện quyền của người sử dụng đất mà một bên là cá nhân, tổ chức không hoạt động kinh doanh bất động sản phải được công chứng, chứng thực. Hợp đồng, giao dịch có một bên là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng, chứng thực theo quy định của luật hoặc theo yêu cầu của các bên”.

+ Làm rõ việc có cần thiết phải công chứng hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong trường hợp các bên không là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản.

+ Việc giao Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực thì có bảo đảm về mặt chuyên môn trong khi đã triển khai xã hội hóa lĩnh vực công chứng. Phần lớn các tỉnh, thành phố đã có các tổ chức hành nghề công chứng đáp ứng yêu cầu về chuyên môn và nhu cầu của xã hội. Có ý kiến đề nghị bổ sung vào điểm a khoản 3 Điều 28 dự thảo thành “a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật về công chứng, chứng thực...”.

+ Sửa đổi theo hướng tất cả các giao dịch bất động sản phải được chứng nhận của tổ chức hành nghề công chứng, đối với những nơi chưa có tổ chức hành nghề công chứng thì tổ chức kinh doanh bất động sản được chứng thực theo yêu cầu của các bên.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị bổ sung quy định về việc góp vốn bằng một phần quyền sử dụng đất đối với trường hợp quyền sử dụng đất được phép tách thửa, phân chia theo phần.

+ Đề nghị làm rõ khái niệm thừa kế, cho, tặng đất để tránh kiện tụng tranh chấp, tránh lợi dụng kẽ hở trong việc cho, tặng giúp cho việc chuyển quyền sử dụng đất diễn ra thuận lợi và ngăn chặn những thiếu sót, tiêu cực nhất là trong thủ tục cho, tặng đất.

+ Đề nghị hoàn thiện quy định về quyền của người sử dụng đất theo hướng bổ sung ghi nhận cụ thể vào khoản 1 Điều 28 dự thảo Luật quyền bảo lưu quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất, bảo lưu quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo phương thức trả chậm, trả dần.

+ Đề nghị bổ sung thêm hai quyền “hợp tác kinh doanh bằng quyền sử dụng đất” và “quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề”.

+ Pháp luật đất đai không quy định rõ việc góp vốn trong trường hợp hợp tác kinh doanh và góp vốn để tạo thành vốn điều lệ của doanh nghiệp. Do đó, cần có quy định rõ đối với trường hợp này để phục vụ xác định tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

+ Đề nghị rà soát từng quy định cụ thể về quyền của người sử dụng đất, nhóm người sử dụng đất, hộ gia đình để phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, Luật công chứng, dự thảo Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đang trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5.

*** Điều 29. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất:**
Có 69 lượt ý kiến³⁵

- Khoản 1:

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người thừa kế hoặc trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì căn cứ vào tài liệu đất đai được lưu trữ qua các thời kỳ.

+ Cần bổ sung cụm từ: “quyền sử dụng đất” vào cuối cụm từ “Giấy chứng nhận”; đề nghị bổ sung cụm từ: ... “cho thuê lại đất trong khu công nghiệp...”.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “cho thuê lại đất trong khu công nghiệp”.

+ Đề nghị quy định rõ cơ quan nào chịu trách nhiệm xác nhận “đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận”.

+ Đề nghị xem xét lại quy định điều kiện thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để thống nhất với Luật Nhà ở và kinh doanh bất động sản.

³⁵ Có 33 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị xem xét, chỉ nên hạn chế thực hiện các quyền về chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính để tăng hiệu quả sử dụng đất (cho phép cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất).

+ Đề nghị bổ sung quyền để lại thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hay theo pháp luật”.

+ Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: Cần bổ sung nội dung người mua nhà ở hình thành trong tương lai, vì Luật dự thảo chưa có Điều khoản nào quy định về nội dung này.

+ Đề nghị làm rõ như thế nào là “đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

- Khoản 2:

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư.

+ Bổ sung Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với người sử dụng đất nông nghiệp mà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận thì được thực hiện các quyền quy định tại điều 28 đồng thời với thủ tục cấp giấy chứng nhận, cơ quan nhà nước không được yêu cầu người sử dụng đất phải cấp trước giấy chứng nhận mới thực hiện quyền.

+ Đề nghị Quy định rõ đủ điều kiện theo quy định tại Luật này là gì, hoặc theo điều khoản cụ thể nào để tránh tình trạng tra cứu không hết, hiểu nhầm, hoặc cố tình hiểu nhầm để gây phiền hà.

+ Khoản 2 Điều 29 Dự thảo đề nghị quy định như sau: “Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có quyết định giao, cho thuê đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất và có đủ điều kiện theo quy định tại Luật này.”.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị chuyển tên Điều thành “Thời điểm thực hiện thực hiện quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi của người sử dụng đất.

+ Có ý kiến quy định như dự thảo chưa thống nhất với quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản.

+ Đề nghị bổ sung người sử dụng đất chỉ được thực hiện các quyền đối với tài sản gắn liền với đất thuê (chuyển nhượng, góp vốn... bằng tài sản gắn liền với đất thuê) khi đã được cấp quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Đề nghị bổ sung quy định bắt buộc thực hiện đăng ký tài sản gắn liền với đất khi tại thời điểm cấp giấy chứng nhận tài sản gắn liền với đất đã hình thành.

*** Điều 30. Nhận quyền sử dụng đất:** Có 65 lượt ý kiến³⁶

- Điểm b khoản 1: Đề nghị bổ sung chữ “được” trước cụm từ “nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đề nghị bổ sung thêm từ “được” vào sau cụm từ “nhận chuyển nhượng” thành “Tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.”; đề nghị chỉnh sửa như sau: “Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; đề nghị xem xét quy định điều kiện cụ thể đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

- Gộp điểm c khoản 1 Điều 30 vào điểm b trước đó, thành: “Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định của Chính phủ”; có ý kiến đề nghị bỏ điểm d, gộp c vào b; Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, bổ sung giải thích từ ngữ để thống nhất cách hiểu của cụm từ “giả trị quyền sử dụng đất” tại điểm (d) và cụm từ “quyền sử dụng đất” tại điểm (h) đối với Người nhận quyền sử dụng đất là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

- Điểm e khoản 1: đề nghị xem xét lại tổ chức không được nhận thừa kế.

- Điểm g khoản 1: đề nghị bổ sung khái niệm “thuê mua”; bổ sung điểm g Điều 30: người Việt Nam định cư nước ngoài được nhận thừa kế đất ở có đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở hoặc đất ở.

- Điểm i khoản 1: có thể sửa thành người Việt Nam ở nước ngoài được thuê hoặc giao đất.

- Điểm k khoản 1: đề nghị mở rộng đối tượng đối với “đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ một phần chi thường xuyên và chi đầu tư”; đề nghị quy định đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ được miễn tiền cho thuê đất và được phép liên doanh, liên kết nhưng không được góp vốn từ đất; phần đất dùng để liên doanh, liên kết sẽ được tính vào tiền thuê đất.

- Điểm m khoản 1: đề nghị bổ sung thêm văn bản về việc hợp thửa; cần quy định rõ việc công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đề nghị cần quy định rõ việc nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đặc biệt trường hợp thi hành phán quyết của trọng tài thương mại công nhận tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất nói chung, đất thuê nói riêng; đề nghị bỏ cụm

³⁶ Có 32 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

từ “tranh chấp đất đai “ để đảm bảo thống nhất với thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại Điều 225.

- Điểm o khoản 1: Cần quy định cụ thể điều kiện cụ thể vì thực tế có nhiều dự án cho thuê đất trả tiền hàng năm hiện nay không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng dự án đã thực hiện dưới hình thức chia, tách doanh nghiệp hoặc giữ nguyên tổ chức cũ nhưng thay đổi tên Giám đốc theo quy định của Luật Đầu tư và đã điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư nhưng nếu áp dụng thủ tục hành chính về đất đai vẫn đảm bảo quy định nên dễ gây thất thoát do không phải nộp thuế chuyển nhượng.

- Khoản 3: đề nghị làm rõ thế nào là khu vực hạn chế tiếp cận đất đai?.

- Ý kiến khác:

+ Một số ý kiến đề nghị sắp xếp lại và bổ sung từ được thực hiện quyền cho thống nhất; có ý kiến đề nghị giữ nguyên hộ gia đình như Luật hiện hành; có ý kiến đề nghị giải thích rõ cụm từ “khu vực hạn chế tiếp cận đất đai”.

+ Đề nghị xem xét, bổ sung trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ để cho thuê vào điểm i khoản 1 cho đầy đủ.

+ Đề nghị quy định rõ các điểm b, h, m.

+ Đề nghị: Nếu “Cộng đồng dân cư” là thôn, làng, ấp, bản, buôn, bon, phum, sóc, tổ dân phố. Được giao, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế thì nên để Ủy ban nhân dân cấp xã làm chủ thể đại diện cho “Cộng đồng dân cư đó” và ghi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và các nội dung cần thiết khác. Hoặc xem xét để có các quy định phù hợp trong Nghị Định, Thông tư ban hành sau này.

*** Điều 31. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất:** Có 101 lượt ý kiến³⁷

- Khoản 1: nhiều ý kiến cho rằng cần làm rõ quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không; đề nghị bổ sung việc bảo vệ các công trình trên không.

- Khoản 2: đề nghị sửa cụm từ “làm đầy đủ” thành “thực hiện đầy đủ”; đề nghị xem xét bổ sung thêm người sử dụng đất phải có nghĩa vụ làm đầy đủ các thủ tục khi thực hiện quyền tách thửa; đề nghị bổ sung cụm từ “Người sử dụng đất phải kê khai đảm bảo trung thực tình trạng và hạn mức đã có”; kiến nghị bổ sung cụm từ “để Nhà nước giao đất và công nhận quyền sử dụng đất”.

- Khoản 3: có ý kiến đề nghị gộp khoản 3 và khoản 4; có ý kiến đề nghị đối với trường hợp chuyển nhượng hai bên sẽ thống nhất người thực hiện nghĩa vụ tài chính; đề nghị quy định đối với các trường hợp đăng ký biến động còn lại tại

³⁷ Có 28 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

khoản 1 Điều 134 dự thảo; đề nghị chi tiết “Thực hiện nghĩa vụ tài chính” bao gồm các nghĩa vụ cụ thể nào, ví dụ: thuế, phí, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...

- Khoản 4: đề nghị viết lại như sau: “4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất theo quy định của pháp luật”.

- Khoản 5: đề nghị bổ sung cụm từ “tài sản” và “chủ sử dụng đất liền kề”; đề nghị thay thế cụm từ “có liên quan” bằng từ “khác”.

- Khoản 6: đề nghị bổ sung cụm từ “tài sản”, “khoáng sản”; “cổ vật, vật lạ nghi ngờ không xác định”; đề nghị làm rõ “các quy định pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất” là các quy định nào.

- Khoản 7: đề nghị bổ sung từ “bàn” trước từ “giao”, bổ sung cụm từ “trung dụng đất” sau cụm từ “thu hồi đất”; cần định nghĩa cụ thể việc thu hồi đất phục vụ cho tổ chức tôn giáo hay cơ sở tôn giáo; đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, trung dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng”.

- Ý kiến khác: đề nghị bổ sung thêm khoản 8 “8. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này”.

*** Điều 32. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề :** Có 39 lượt ý kiến³⁸

- Khoản 1: đề nghị làm rõ “một cách hợp lý” là như thế nào?; đề nghị xem xét bổ sung quy định đối với những công trình về lối đi, cấp, thoát nước, tưới nước, tiêu nước trong canh tác mà đi qua nhiều thửa đất trong đó có những thửa đất không liền kề.

Đề nghị bổ sung đối với đơn vị hành chính cấp huyện (không có cấp xã, thị trấn) thì ghi “cấp huyện”.

- Khoản 2: đề nghị quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đối với việc “cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc” không phải đăng ký theo quy định tại Điều 132, mà thực hiện theo yêu cầu thiết kế kỹ thuật của nhà cung cấp dịch vụ, để tránh phát sinh thêm thủ tục khi phải đăng ký quyền sử dụng đất.

- Ý kiến khác: đề nghị bổ sung thêm trường hợp chấm dứt quyền đối với bất động sản liền kề; đề nghị cần quy định cụ thể về kích thước (chiều rộng) lối đi phù hợp; đề nghị chỉnh sửa thành “quyền đối với bất động sản liền kề”; đề nghị rà soát với quy định của pháp luật về dân sự; đề nghị làm rõ nội dung về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề; đề nghị làm rõ hơn quyền hạn chế trong việc tách thửa đất lớn thành các thửa đất nhỏ khi chưa có đường đi hoặc đường đi liền kề còn nhỏ hẹp (dưới 2m); cần có nội dung để giải quyết trường hợp người sử dụng đất liền kề không tạo điều kiện cho người sử dụng đất xung quanh để giải quyết những trường hợp do lịch sử để lại.

³⁸ Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

*** Điều 33. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất:** Có 41 lượt ý kiến³⁹

- Một số ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ ““đối với toàn bộ hoặc một phần diện tích thửa đất theo đề nghị người sử dụng đất...”; đề nghị bổ sung từ “được” vào trước cụm từ “thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê”; đề nghị bổ sung từ “tự chủ tài chính” sau cụm từ “đơn vị sự nghiệp công lập”.

- Do đó, kiến nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu quy định: “Đơn vị sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính và đơn vị sự nghiệp tự đảm bảo chi thường xuyên sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp” đều thuộc đối tượng giao đất không thu tiền sử dụng đất như quy định tại Khoản 4 Điều 118.

- Có ý kiến đề nghị giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

- Đề nghị bổ sung quy định đối với trường hợp tổ chức kinh tế đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng nhưng Nhà nước không hoàn trả lại khoản tiền này cho tổ chức kinh tế.

- Cần quy định cụ thể hình thức thuê đất theo từng mục đích sử dụng đất, nhằm tránh vướng mắc khi địa phương tổ chức thực hiện.

- Dự thảo nên tạo điều kiện cho doanh nghiệp tự quyết định hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hay trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Điều 33 không có quy định ngược lại, nếu đã được Quyết định cho nộp 1 lần, nhưng nay thuộc thuê đất hàng năm thì được chuyển sang nộp tiền thuê đất hàng năm (thực tế có trường hợp tổ chức không có đủ khả năng tài chính nộp 1 lần).

2.3.2. MỤC 2. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC TRONG NƯỚC SỬ DỤNG ĐẤT

*** Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất:** Có 56 lượt ý kiến⁴⁰

- Có ý kiến đề nghị các tổ chức khoa học công nghệ công lập hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, có quyền liên doanh, liên kết và trả tiền thuê đất.

- Đề nghị rà soát với Luật Nhà ở, trường hợp tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội thì không được thực hiện quyền.

- Nên có quy định riêng về đất giao cho tổ chức, cơ quan nhà nước.

- Đề nghị bổ sung “tăng quyền tự chủ về sử dụng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất đối với đất nhà nước giao cho các cơ sở đào tạo”; đề nghị sửa thành “Không được cho thuê hoặc cho thuê một phần diện tích đất...”.

³⁹ Có 28 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁴⁰ Có 45 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

*** Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:** Có 62 lượt ý kiến⁴¹

- Khoản 2: có ý kiến đề nghị bổ sung rõ ràng hơn về vấn đề thời hạn của các quyền trên; đề nghị điều chỉnh lại để phù hợp với thời gian thuê đất và theo hướng chỉ có quyền trong thời gian được thuê; cần có quy định đối với trường hợp Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà đã cho thuê lại đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê trước thời điểm Luật 2013 có hiệu lực và tổ chức thuê lại đã thực hiện các giao dịch với bên thứ ba thì tổ chức thuê lại có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 35 Luật này.

- Điểm a khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung điều kiện đối với trường hợp thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

+ Đề nghị chỉnh sửa lại thành như sau: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất sau khi 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, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.

- Điểm d khoản 2:

+ Một số ý kiến Đề nghị bổ sung quy định cho phép tổ chức kinh tế ở Việt Nam được thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở tổ chức tài chính nước ngoài hoặc các tổ chức được ủy thác.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “giá trị quyền sử dụng đất”; “tổ chức kinh tế có chức năng cho vay theo quy định của pháp luật”.

+ Đề nghị làm rõ việc thế chấp “tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân” có bao gồm thế chấp tại các tổ chức cá nhân hoạt động bên ngoài lãnh thổ Việt Nam, không có quốc tịch Việt Nam hay không.

- Khoản 3: quy định rõ cơ quan nhà nước có thẩm quyền là cơ quan nào (cơ quan chủ quản của đơn vị sự nghiệp công lập hay cơ quan nào khác).

- Khoản 4: có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung để làm rõ trường hợp được miễn hoặc giảm một phần tiền thuê đất trong một thời hạn nhất định thì có quyền như trường hợp không được miễn giảm hay không?.

- Điểm a khoản 4: Đề nghị ghi rõ trường hợp được miễn hoặc giảm tiền thuê đất thì tổ chức kinh tế thuê đất để thực hiện dự án vẫn được quyền chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn như đã trả tiền một lần.

⁴¹ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Điểm b khoản 4:

+ Có ý kiến đề nghị dự thảo luật cần làm rõ sau khi khoản vay được giải chấp thì số tiền được miễn mà chủ đầu tư đã nộp để đảm bảo điều kiện để khu đất được thế chấp có được Nhà nước hoàn trả lại hay không? Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại điểm này.

+ Sửa đổi, bổ sung nội dung Điểm b Khoản 4 Điều 35 và thêm Điểm c vào Khoản 4 Điều 35 như sau:

“b) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì khi thực hiện quyền chuyển nhượng, thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng tương ứng với thời gian được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thời gian được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) Trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được kế thừa toàn bộ quyền lợi (bao gồm cả các khoản ưu đãi về tiền thuê đất) của dự án trước khi chuyển nhượng.”.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị cân nhắc bổ sung quy định cho phép tổ chức kinh tế ở Việt Nam được thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở tổ chức tài chính nước ngoài hoặc các tổ chức được ủy thác, quy định cụ thể việc xử lý tài sản bảo đảm, để thống nhất với dự thảo Luật tổ chức tín dụng (sửa đổi) đang được nghiên cứu, sửa đổi, trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5.

+ Đề nghị tách Khoản 35 Điều 3 thành 02 phần độc lập là miễn tiền sử dụng đất và miễn tiền thuê đất; cụ thể: (1) “Miễn tiền sử dụng đất là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ thời gian sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”; (2) “Miễn tiền thuê đất là việc Nhà nước cho phép người thuê đất không phải nộp tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất hoặc cho một thời gian nhất định khi Nhà nước cho thuê đất.”.

*** Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm:** Có 90 lượt ý kiến⁴²

- Điểm a khoản 1: đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát quy định này để đảm bảo chặt chẽ, tăng giá trị sử dụng đất, tránh thất thoát nguồn lực về đất đai.

⁴² Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Điểm b khoản 1: đề nghị mở rộng khoản này theo hướng cho phép “thế chấp quyền thuê đất, tài sản gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh của tổ chức tín dụng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam”; có ý kiến đề nghị chỉ cho phép thế chấp sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Điểm c khoản 1:

+ Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “hoặc cho thuê” hoặc cụm từ “bán hoặc”; có ý kiến đề nghị bổ sung thêm khoản d và quy định như sau: “d) Hợp đồng hợp tác kinh doanh, liên doanh liên kết bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê”; đề nghị bỏ cụm từ “mục đích đã được xác định” thành cụm từ “mục đích đã được xác định và thời hạn thuê đất còn lại”.

+ Cần quy định cụ thể căn cứ, điều kiện đối với từng chủ thể, đối với từng mục đích sử dụng đất khi thuê.

+ Đề nghị bổ sung quy định trường hợp có nhu cầu điều chỉnh dự án đầu tư thì được điều chỉnh mục đích sử dụng đất theo dự án điều chỉnh được cấp có thẩm quyền cho phép.

+Bổ sung quy định về việc cho thuê lại nhà xưởng trong 02 trường hợp: (1) trường hợp thực hiện dự án xây dựng nhà xưởng để cho thuê; (2) trường hợp thực hiện dự án sản xuất kinh doanh nhưng quá trình cơ cấu lại sản xuất dư thừa nhà xưởng nên cho thuê nhà xưởng dư thừa.

- Điểm d khoản 1: đề nghị bổ sung quy định về thời hạn tiếp tục thuê đất của bên nhận góp vốn cho chặt chẽ và biên tập lại như sau: “Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích và thời hạn đã được xác định”.

- Điểm đ khoản 1: có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng được Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với khu hoặc vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao theo quy hoạch.; có ý kiến đề nghị quy định cụ thể quyền lợi của cá nhân/ tổ chức thuê lại đất từ Chủ đầu tư.

- Ý kiến khác: đa số ý kiến cho rằng đây là nội dung mới, cần được nghiên cứu và đánh giá kỹ lưỡng, có thể phát sinh nhiều rủi ro, nhất là trong trường hợp bên thế chấp mất khả năng thanh toán (dẫn đến mất an toàn hệ thống tín dụng), lợi dụng chuyển nhượng mà không thực hiện đầu tư.

*** Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất:** Có 38 lượt ý kiến⁴³

- Khoản 2: đề nghị giải thích cụ thể "có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước".

⁴³ Có 31 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 4: có ý kiến đề nghị sửa đổi theo hướng trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thu tiền sử dụng đất mà không còn nhu cầu sử dụng cho mục đích đã được giao, thì Nhà nước thu hồi để quản lý, sử dụng theo quy định.

- Ý kiến khác:

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị làm rõ quy định tại khoản 2 về tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước để phù hợp với Luật quản lý và sử dụng tài sản công.

+ Đề nghị bổ sung quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp nhưng hết thời gian chấp thuận chủ trương mà không thực hiện dự án.

*** Điều 38. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản:** Có 37 lượt ý kiến⁴⁴

- Khoản 1: Đề nghị giao Chính phủ quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí như về nguồn gốc, giấy tờ chứng minh, thời điểm sử dụng đất để được công nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất là giao đất có thu tiền sử dụng đất, hay cho thuê đất để làm cơ sở thực hiện thủ tục, thực hiện nghĩa vụ tài chính khi tổ chức được công nhận quyền sử dụng đất.

- Khoản 2: đề nghị mở rộng khoản 2 Điều 38 áp dụng cho cả tổ chức kinh tế trong nước, bao gồm cả tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

- Khoản 3:

+ Đề nghị làm rõ quy định “5. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản được xử lý theo quy định của pháp luật” là theo Luật chuyên ngành nào?.

+ Đề xuất cơ quan dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nghiên cứu, bổ sung thêm trường hợp “Khi Công ty TNHH chấm dứt hoạt động mà quyền sử dụng đất không bị xử lý theo quy định của pháp luật thì đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

+ Kiến nghị bổ sung thêm Khoản 4 với nội dung Chính phủ quy định chi tiết Khoản 3 điều này để thực hiện thống nhất trong cả nước.

- Ý kiến khác: đề nghị cân nhắc bỏ hoặc dẫn chiếu các nội dung này vì đã được quy định trong pháp luật về phá sản, doanh nghiệp, hợp tác xã. Trường hợp cần thiết quy định các nội dung này thì chỉ nên quy định các vấn đề đặc thù (nếu có) và đề nghị giải trình rõ lý do.

⁴⁴ Có 32 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

*** Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không:** Có 38 lượt ý kiến⁴⁵

- Khoản 2: bổ sung thêm cụm từ sau cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất trong hạn mức, có như vậy mới phù hợp với thực tế khi giao đất cho hộ gia đình.

+ Khoản 3: cần phải được sửa đổi như đã góp ý Điểm a Khoản 1 Điều 36 nêu trên (Ý kiến 6 của cơ quan nhà nước tại địa phương).

- Ý kiến khác:

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm; trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường để xây dựng công trình ngầm; trình tự, thủ tục, cấp có thẩm quyền thu hồi đất xây dựng công trình ngầm thì chưa được nói đến.

+ Đề nghị chỉnh lý quy định tại Điều 39 dự thảo Luật để phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự về quyền bề mặt.

+ Đây là vấn đề mới (Luật 2013 chưa có), cần quy định trên mặt đất do tổ chức, cá nhân sử dụng đất; dưới ngầm do tổ chức, cá nhân khác thì quyền nghĩa vụ tài chính như thế nào? Ngoài ra, đề nghị bổ sung công trình ngầm dưới mặt nước biển, mặt nước đầm, sông,...

2.3.3. MỤC 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT

*** Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất:** Có 113 lượt ý kiến⁴⁶

- Khoản 1:

+ Có ý kiến đề nghị có chính sách ưu đãi hơn cho thân nhân gia đình thương binh, bệnh binh, liệt sỹ, có công cách mạng, hộ nghèo,...; có ý kiến đề nghị bổ sung từ “người” trước cụm từ “dân tộc thiểu số”; có ý kiến đề nghị điều chỉnh lại “đất nhận chuyển quyền thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây”; có ý kiến đề nghị bỏ nội dung điểm đ; đề nghị bổ sung thêm đối tượng là hộ cận nghèo trong trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở.

+ Đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa

⁴⁵ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁴⁶ Có 58 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

tính mạng con người; sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số thì được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất”.

+ Khoản 1 cần ghi cụ thể các chính sách không thu tiền sử dụng đất để người dân dễ hiểu, vì cách viết này rất khó hiểu.

- Khoản 2:

+ Có ý kiến cho rằng quy định này chưa thống nhất với Điều 14 và Điều 81 Luật Lâm nghiệp quy định hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao rừng phòng hộ không được quyền cho thuê rừng, không được chuyển nhượng rừng; đề nghị bổ sung đối tượng chuyển đổi gồm cả hộ gia đình; có ý kiến đề nghị nên quy định điều kiện chuyển đổi theo hướng cần bên chuyển đổi có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nông nghiệp, bên nhận chuyển đổi có đủ điều kiện cần thiết để tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đúng mục đích. Không quy định giới hạn chỉ trong một xã hay các xã lân cận như dự thảo để tạo tiền đề cho phát triển nông nghiệp theo hướng hiện đại, quy mô lớn.

+ Có ý kiến cho rằng quy định này không hợp lý, gây khó khăn cho các chủ thể tham gia giao dịch đối với loại đất này.

+ Đề nghị nghiên cứu để đảm bảo thống nhất, phù hợp giữa Luật Đất đai (sửa đổi) và Luật Lâm nghiệp.

+ Đề nghị: Bổ sung đối tượng chuyển đổi gồm cả hộ gia đình vì lý do lịch sử, đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình; không quy định điều kiện chuyển đổi như tại Điều 53 Dự thảo mà nên quy định điều kiện chuyển đổi theo hướng cần bên chuyển đổi có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nông nghiệp, bên nhận chuyển đổi có đủ điều kiện cần thiết để tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đúng mục đích. Không quy định giới hạn chỉ trong một xã hay các xã lân cận như dự thảo để tạo tiền đề cho phát triển nông nghiệp theo hướng hiện đại, quy mô lớn.

+ Đề nghị thêm mục e: “ng nghiêm cấm tổ chức, cá nhân xâm phạm đất quốc phòng an ninh khi chưa có sự đồng ý cho phép của các cấp có thẩm quyền”.

- Điểm b khoản 2: một số ý kiến đề nghị cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất nông nghiệp và phi nông nghiệp liền kề; một số ý kiến đề xuất bổ sung quy định cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi quyền sử dụng đất với trường hợp đổi một phần của 2 thửa đất phi nông nghiệp liền kề trong cùng địa giới hành chính một đơn vị cấp huyện vào trường hợp được chuyển đổi.

- Điểm d khoản 2:

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quyền cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp; có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thuê đất nông nghiệp.

+ đề nghị sửa đổi bổ sung điểm d và điểm h khoản 2 Điều 40 Dự thảo như sau: “d) Cho tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;”.

- Điểm g khoản 2: có ý kiến đề nghị làm rõ đối với quyền sử dụng đất ghi nhận như trên thì quyền của người sử dụng đất được áp dụng theo trường hợp công nhận quyền sử dụng đất hay áp dụng theo quy định về quyền của người sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; có ý kiến đề nghị cần quy định chi tiết “tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân” là những tổ chức, cá nhân nào, giúp việc xác nhận đảm bảo thể chấp bằng quyền sử dụng đất được thực hiện dễ dàng hơn, đảm bảo chặt chẽ về cơ sở pháp lý.

- Điểm h khoản 2: Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung phân giải thích thuật ngữ “góp quyền sử dụng đất” để phân biệt với “góp vốn bằng quyền sử dụng đất”; có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được góp vốn bằng quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

- Điểm i khoản 2: có ý kiến đề nghị bỏ từ “không” trước cụm từ “thuộc diện Nhà nước thu hồi; có ý kiến đề nghị bỏ quy định về trường hợp đất không thuộc diện Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án nhà ở, dự án sản xuất kinh doanh, dịch vụ...

- Khoản 3: Nên sửa lại là: Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. Bỏ cụm từ: “cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” Nếu có để văn bản dưới luật quy định.

- Điểm a khoản 3: có ý kiến đề nghị sửa lại như sau ““a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 (trừ quy định tại Khoản 6 và Khoản 7) và Điều 31 của Luật này;”.

- Điểm b khoản 3: có ý kiến đề nghị viết rõ hơn “b) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất...”; có ý kiến đề nghị bổ sung “...người mua, thuê tài sản gắn liền với đất”; Đề nghị bổ sung: “...người mua, thuê tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;”.

- Điểm d khoản 3: có ý kiến đề nghị rà soát điểm b và điểm d Điều này do đều quy định về cho thuê tài sản.

- Điểm đ khoản 3: kiến nghị làm rõ “quyền thuê lại đất trong hợp đồng”. Quyền thuê đất trả tiền hàng năm cần quy định rõ cơ chế tài chính thu chi, cơ quan theo dõi, đánh giá khi thực hiện quyền này. Nếu nhà đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trong năm thuê đất thì có được quyền thế chấp quyền cho thuê hay không.

Quyền thuê đất trả tiền hàng năm cần quy định rõ cơ chế tài chính thu chi, cơ quan theo dõi, đánh giá khi thực hiện quyền này. Nếu nhà đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trong năm thuê đất thì có được quyền thế chấp quyền cho thuê hay không.

- Khoản 4: Đề nghị rà soát lại dẫn chiếu tại khoản này;

- Khoản 5: có ý kiến đề nghị trường hợp cá nhân được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì khi thực hiện quyền chuyển nhượng, thế chấp bằng quyền sử dụng đất có phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với thời gian được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như quy định đối với tổ chức trong nước không? Đồng thời đề nghị quy định cụ thể giá đất được tính tại thời điểm nào?.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị làm rõ có được cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp, quyền sử dụng đất đối với thửa liền kề,...

+ Tuy nhiên, các khoản 4, 5, 6, Điều 40, Dự thảo Luật không đề cập đến quyền của người được Nhà nước cho thuê đất rừng sản xuất. Do vậy, đề nghị sửa đổi, bổ sung để người sử dụng đất rừng sản xuất cũng có các quyền về tài sản hình thành do đầu tư hợp pháp trên đất rừng sản xuất mà mình được thuê.

*** Điều 41. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân chuyển 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:** Có 46 lượt ý kiến⁴⁷

- Khoản 1: có ý kiến đề nghị sửa lại như sau: ““1. Cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất giao không thu tiền sử dụng đất sang đất giao có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này.”

- Khoản 2: đề nghị bỏ cụm từ “chuyển mục đích sử dụng đất” tại khoản này và tên Điều; Đề nghị bổ sung cụm từ “đất lâm nghiệp”.

- Ý kiến khác:

+ Khi Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điều 30 thì những đối tượng không thuộc điều 30 mà đã nhận chuyển nhượng, cho tặng quyền sử dụng đất thì không được chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Đề nghị thay tên bằng cụm từ: “Quyền và nghĩa vụ của cá nhân chuyển đất được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất được giao có thu tiền sử dụng đất hoặc đất cho thuê”.

+ Nội dung Điều này chưa nêu rõ ý, khó hiểu nên sắp xếp lại từ, ngữ cho dễ hiểu, dễ đọc.

⁴⁷ Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

* **Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất:** Có 60 lượt ý kiến⁴⁸

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung như sau “Cộng đồng dân cư sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 (trừ Khoản 6, Điều 27) và Điều 31 của Luật này”.

- Khoản 2: Đa số ý kiến đề nghị mở rộng quy định cho Cộng đồng dân cư sử dụng đất được góp vốn bằng quyền sử dụng đất để phát triển kinh tế, tăng thu nhập; có ý kiến đề nghị bổ sung thêm cụm từ “không được chuyển mục đích”; nên bổ sung thêm nội dung “nếu như đất rừng mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương thì cho phép địa phương được chuyển mục đích một phần đất rừng sang đất sản xuất”; Đề nghị bổ sung cụm từ “đất lâm nghiệp”.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị cho phép cộng đồng dân cư có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền, giao đất không thu tiền.

+ Đề nghị quy định rõ cộng đồng dân cư sử dụng đất được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất vào mục đích gì, đất nông nghiệp hay đất phi nông nghiệp; Nếu thuộc trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất, có phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hay không; nếu thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải đảm bảo được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại luật này.

+ Đề nghị quy định mở rộng quy định Cộng đồng dân cư sử dụng đất được góp vốn bằng quyền sử dụng đất để phát triển kinh tế, tăng thu nhập (kèm theo có quy định ràng buộc chặt chẽ).

2.3.4. MỤC 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI CÓ CHỨC NĂNG NGOẠI GIAO, TỔ CHỨC KINH TẾ CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT

* **Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao,** Có 40 lượt ý kiến⁴⁹.

- Điểm d khoản 1: đề nghị bổ sung thêm cụm từ “Không được chuyển nhượng”; đề nghị cân nhắc tính khả thi của quy định tại điểm d khoản 1 Điều 43.

- Khoản 2: đề nghị bổ sung thêm từ “nước” trước cụm từ “Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”.

- Ý kiến khác: Đề nghị sửa đổi tên mục 4 thành: “Quyền và nghĩa vụ của Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất” để phù hợp với nội dung các điều trong mục 4.

⁴⁸ Có 38 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁴⁹ Có 29 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

*** Điều 44. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam: Có 35 lượt ý kiến⁵⁰**

- Điểm b khoản 2: đề nghị bổ sung đối tượng nhận thế chấp tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là “tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật”.

- Điểm d khoản 2: đề nghị sửa thành “Cho thuê tài sản gắn liền với đất trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng dự án kinh doanh bất động sản cho thuê”.

- Khoản 3: Đề nghị bổ sung quy định rõ đối với người Việt Nam định cư nước ngoài được cho thuê đất trả tiền một lần mà (chết) đột ngột có được thừa kế cho người khác trong khoảng thời gian còn lại.; xử lý đối với trường hợp bên cho vay là tổ chức/cá nhân nước ngoài.

- Khoản 4:

+ Đề nghị bổ sung thêm “... phần vốn góp, nhận chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án...”.

+ Đề nghị điều chỉnh khoản 4 thành: "Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do mua cổ phần, phần vốn góp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà tổ chức kinh tế trước đó đã thực hiện với nhà nước."

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị bổ sung thêm điểm “đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.”.

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền bán “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” giống như tổ chức trong nước mặc dù cả hai chủ thể đều được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. xem xét bổ sung quy định này theo hướng bảo đảm sự bình đẳng giữa chủ thể sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm trong nước với chủ thể có yếu tố nước ngoài.

*** Điều 45. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ tổ chức kinh tế liên doanh: Có 40 lượt ý kiến⁵¹**

- Khoản 1: đề nghị bổ sung như sau “Tổ chức kinh tế liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (sau

⁵⁰ Có 28 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁵¹ Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

đây viết tắt là Tổ chức liên doanh) với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Tổ chức kinh tế góp vốn) thì Tổ chức kinh tế liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này trong các trường hợp sau đây.”; Đề nghị điều chỉnh từ ngữ sử dụng tại điểm a, điểm b, khoản 1, Điều 45 dự thảo Luật từ “Đất của” thành: “Quyền sử dụng đất của”.

- Khoản 2: đề nghị rà soát với điểm c khoản 1 và chỉnh sửa lại như sau: “thì tổ chức kinh tế liên doanh có quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này”.

- Ý kiến khác:

+ Có ý kiến cho rằng pháp luật về đầu tư và doanh nghiệp không có khái niệm tổ chức kinh tế liên doanh, đề nghị sửa lại như sau “Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế liên doanh *có vốn đầu tư nước ngoài* sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ tổ chức kinh tế liên doanh có vốn đầu tư nước ngoài hoặc tổ chức kinh tế;”.

+ Đề nghị dự thảo nên quy định trao trọn vẹn quyền tặng cho quyền sử dụng đất cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài như tổ chức kinh tế trong nước.

+ Đề nghị sửa “tổ chức kinh tế 100% vốn đầu tư nước ngoài” thành “tổ chức kinh tế có 100% vốn đầu tư nước ngoài.

*** Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao:** Có 31 lượt ý kiến⁵²

- Khoản 2: Đề nghị Bổ sung thêm đối tượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

- Ý kiến khác: Đề nghị bổ sung khu công nghệ thông tin tập trung; Đề nghị Bổ sung thêm: “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 35 của luật này.

*** Điều 47. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:** Có 71 lượt ý kiến⁵³

- Khoản 1:

⁵² Có 26 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁵³ Có 29 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng là cá nhân người nước ngoài.

+ Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “hoặc có sử dụng đất ở tại Việt Nam”.

+ Đề xuất nghiên cứu bổ sung quy định: Sau khi có Thông báo thu hồi đất người sử dụng đất không được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

+ Đề xuất bổ sung quy định không cho thế chấp đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm.

+ Đề nghị Luật quy định bổ sung thêm nội dung để làm rõ thêm đối tượng được nhận chuyển nhượng: “Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp (Cán bộ, công chức, viên chức) được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

- Khoản 2: đề nghị bổ sung thêm cụm từ “hoặc có sử dụng đất ở tại Việt Nam”; có ý kiến đề nghị bổ sung từ “Quyền” vào đầu nội dung điểm b; xem xét xây dựng theo hướng diện tích đất nông nghiệp trong cùng một thửa đất ở, nhà ở phải chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định.

- Khoản 3:

+ Đề nghị quy định rõ việc cập nhật thông tin của người thừa kế là người Việt Nam ở nước ngoài không được mua nhà ở trong trường hợp họ chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế vào sổ địa chính; có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “...nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung thành “trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng quy định tại điểm e khoản 2 điều 40 của Luật này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho”.

- Điểm b khoản 3: Đề nghị bỏ nội dung “trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho”.

- Khoản 4: Đề nghị tách làm 02 điểm thuộc đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất; về điều kiện nhận chuyển nhượng đất trồng lúa phải xây dựng Phương án sử dụng đất được UBND cấp tỉnh phê duyệt, như vậy phù hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm có đủ điều kiện không, cần phải quy định rõ trình tự thủ tục.

- Khoản 5: đa số ý kiến đề nghị sửa theo hướng cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thực hiện đầy đủ quyền của người sử dụng đất có được từ thừa kế theo đúng quy định pháp luật Việt Nam.

- Ý kiến khác: đề nghị cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền thừa kế đất ở, nhà ở.

*** Điều 48. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không, Có 27 lượt ý kiến⁵⁴**

Kiến nghị bổ sung đối tượng là người Việt Nam có quốc tịch nước ngoài được thừa kế và quy định bổ sung chặt chẽ về nghĩa vụ sử dụng đất của đối tượng này khi được thừa kế.

2.3.5. MỤC 5. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

*** Điều 49. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất: Có 130 lượt ý kiến⁵⁵**

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung thêm quyền cầm cố vào điều này;

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung “đối với các giao dịch đất đai mà người thực hiện chuyển nhượng là người dân tộc thiểu số ở vùng đặc biệt khó khăn (theo danh mục). Nhà nước chỉ công nhận các giao dịch về đất đai hợp pháp khi người tham gia giao dịch đã được tư vấn pháp lý đầy đủ (bởi cơ quan trợ giúp pháp lý Nhà nước).”.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm 01 điểm “Diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp”.

+ Có ý kiến đề nghị xem xét, bổ sung “Giấy chứng nhận đã cấp thuộc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 146 Luật này”.

+ Có ý kiến đề nghị sửa thành “tổ chức, cá nhân sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho...” để phù hợp với quy định về tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp tại khoản 4 Điều 49 dự thảo Luật.

+ Đề nghị bổ sung một trong các điều kiện để thực hiện được các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 49 dự thảo Luật, cụ thể: “đ) Quyền sử dụng đất không

⁵⁴ Có 23 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁵⁵ Có 31 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời; biện pháp bảo đảm tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo quy định của pháp luật”.

+ Đề nghị sửa thành “tổ chức, cá nhân sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho...” để phù hợp với quy định về tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp tại khoản 4 Điều 49 dự thảo Luật.

+ Đề nghị bổ sung vào thêm quy định “Đất không có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền”; bổ sung trường hợp nhận phân chia quyền sử dụng đất của hộ gia đình cho cá nhân; bổ sung thêm điểm e thành “e. Không có thông báo thu hồi đất”.

+ Phương án sửa đổi: “Có giấy chứng nhận hoặc thuộc trường hợp đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa theo quy định luật này”.

+ Cần quy định rõ hơn các đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa để tránh gây ảnh hưởng đến việc đảm bảo đất sản xuất của nhân dân và đề nghị xem xét quy định đối tượng tùy thuộc vào từng địa phương, vùng, miền, cũng như vùng phát triển kinh tế để đảm bảo tính khả thi.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung vào khoản 1 nội dung sau: “Đất không bị ngăn chặn giao dịch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Đề nghị bổ sung quy định làm rõ khái niệm “Đất không có tranh chấp”.

+ Khoản 1 cần bổ sung thêm quy định “đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà người bị xử phạt (cá nhân, tổ chức) chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa dứt điểm quyết định xử phạt liên quan đến quyền sử dụng đất để thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất”.

- Điểm a Khoản 1:

+ Có ý kiến đề nghị rà soát lại điều kiện cần phải có Giấy chứng nhận với quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và quy định tại điểm c khoản 4 Điều 128.; có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “khi dồn điền đổi thửa”; Đề nghị bổ sung vào khoản 1 Điều 49 từ “đủ” trước cụm từ “... các điều kiện sau đây”.

+ Đề nghị điều chỉnh thành: “a) Có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa theo quy định Luật này”.

+ Đề nghị bỏ do một trong các điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại khoản 1 này là “đất không có tranh chấp”.

+ Tại Điểm a Khoản 1, đề nghị sửa lại: Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất có ghi chú hạn chế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền đổi thửa mà chưa được cấp đổi giấy chứng nhận”.

+ Điểm a khoản 1, Điều 49 Dự thảo Luật, đề nghị điều chỉnh như sau: “a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa theo quy định Luật này; trường hợp chưa có giấy chứng nhận thì phải có các loại giấy tờ chứng minh là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất.”.

- Điểm b khoản 1:

+ Đề nghị rà soát lại điều kiện về đất không có tranh chấp.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung vào khoản 1 nội dung sau: “Đất không bị ngăn chặn giao dịch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: Điểm b, khoản 1: “Đất không có tranh chấp; không có văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản khác gắn liền với đất”.

- Điểm c khoản 1: có ý kiến đề nghị bổ sung “Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp bảo đảm, kê biên để bảo đảm thi hành án”.

- Điểm d khoản 1: đề nghị bổ sung và sửa lại điểm d khoản 1 Điều 49 dự thảo Luật này như sau: “d) Trong thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn theo khoản 1 Điều 166 của Luật này.”.

- Điểm đ khoản 1:

+ Đề nghị bỏ từ “tạm thời”; đề nghị bổ sung cụm từ “biện pháp bảo đảm tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản” trước cụm từ “theo quy định của pháp luật”; có ý kiến đề nghị không quy định điểm này.

+ Đề nghị bổ sung một trong các điều kiện để thực hiện được các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 49 dự thảo Luật, cụ thể: “đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời; biện pháp bảo đảm tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo quy định của pháp luật”.

- Khoản 2: đề nghị bổ sung cụm từ “tùy theo từng trường hợp cụ thể” trước cụm từ “người sử dụng đất khi thực hiện các quyền...”.

- Khoản 3:

+ Có ý kiến đề nghị Nhà nước nên bảo hộ việc chuyển quyền sử dụng đất khi việc chuyển quyền được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực.

+ Có ý kiến đề nghị xem xét lại Quy định như vậy có thể thiếu trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì không được Nhà nước bảo hộ.

+ Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa như sau “3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm cơ quan đăng ký đất đai ký xác nhận và đăng ký vào sổ địa chính”.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất có hiệu lực theo quy của pháp luật dân sự, pháp luật công chứng.

+ Khoản 3 Điều 49: Đề nghị xem xét, bổ sung nội dung “Nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận hợp lệ” vào khoản 3 và sửa lại như sau: “3. Việc thực hiện quyền của người nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ được Nhà nước bảo hộ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận hợp lệ.” vì hiện nay, rất nhiều khu đất chưa được cấp giấy chứng nhận vì nhiều lý do khác nhau.

+ Đề nghị sửa lại là: “Việc thực hiện quyền của người nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ được Nhà nước bảo hộ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp”.

- Khoản 4

+ Có ý kiến đề nghị chỉ làm đơn đề nghị cơ quan địa chính cấp huyện chấp thuận cùng với hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

+ Có ý kiến đề nghị quy định nhận chuyển nhượng từ bao nhiêu ha trở lên trình cấp tỉnh phê duyệt, còn lại giao cho cấp huyện.

+ Có ý kiến đề nghị quy định rõ về trình tự, thủ tục để tổ chức có thể có được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

+ Có ý kiến đề nghị giới hạn đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa này vì nếu mở rộng có thể sẽ ảnh hưởng đến việc đảm bảo đất sản xuất cho nông dân; có ý kiến đề nghị nên mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

+ Có ý kiến đề nghị điều chỉnh thành “Hộ gia đình, cá nhân, doanh nghiệp không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp nhưng phải có phương án, điều kiện được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận”.

+ Có ý kiến đề nghị xem xét “Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có Dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của Luật Đầu tư”

+ Có ý kiến đề nghị sửa thành "Tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp chỉ được sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận".

+ Có ý kiến đề nghị làm rõ hình thức Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận trong trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị cân nhắc phân cấp cho Ủy ban Nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án sử dụng đất đối với diện tích đất nhỏ để giảm bớt thủ tục ở Ủy ban Nhân dân tỉnh.

+ Trong các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (sửa đổi) phải có biện pháp bảo đảm thực hiện chính sách bảo vệ nghiêm ngặt đối với đất trồng lúa; đề nghị bổ sung quy định điều kiện tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất trồng lúa, cụ thể ngoài phương án sử dụng đất được ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận thì phải đi kèm theo tiêu chí, điều kiện để kiểm tra, giám sát, đảm bảo đất sản xuất cho người nông dân, tránh tình trạng đầu cơ đất nông nghiệp, lợi dụng để chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

+ Cần giới hạn đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa này vì nếu mở rộng có thể sẽ ảnh hưởng đến việc đảm bảo đất sản xuất cho nông dân

+ Cần thiết phải có quy định hạn mức để tránh việc đầu cơ, làm ảnh hưởng đến quỹ đất lúa dẫn đến mất ổn định lương thực.

+ Nếu tổ chức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép thì không lập phương án sử dụng đất nông nghiệp mà lập dự án đầu tư, trình cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

+ Đề nghị rà soát bỏ quy định này vì đã có các quy định liên quan chặt chẽ đối với việc quản lý, sử dụng đất nông nghiệp

+ Đề nghị tại khoản 4 Điều 49 của dự thảo cần đưa vào quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa để thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp.

+ Đề nghị khoản 4 sửa thành:

“4. Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp...”.

- Điểm d khoản 4: Có ý kiến tổ chức kinh tế được nhận phải có phương án được phê duyệt, phải có Chính phủ quy định cụ thể phương án.

- Điểm e khoản 4: Kiến nghị: sửa thành “Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án theo chủ trương đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.

- Khoản 5:

+ Đề nghị bỏ cụm từ “thông qua sàn giao dịch bất động sản”; có ý kiến đề nghị để các bên giao dịch có quyền lựa chọn thực hiện qua sàn hay không, thay bằng quy tắc bắt buộc.

+ Tại dự thảo lại chưa có quy định về hình thức thanh toán, góp vốn ... đối với các giao dịch đất đai khác không thông qua sàn giao dịch bất động sản (giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất hay giao dịch thuê đất, cho thuê đất “trả tiền hàng năm” quy định tại Điều 199, Điều 208...).

+ Đề xuất Ban soạn thảo đánh giá tính khả thi của quy định này, việc phải giao dịch qua sàn khiến người dân có nhu cầu mua bất động sản thực sự để ở phải chi trả thêm một khoản phí không nhỏ, có thể lên đến 1-2% giá trị bất động sản. Khi bất động sản tăng nóng, có khả năng dẫn đến tình trạng nhiều sàn giao dịch hợp tác với Chủ đầu tư đưa mức giá chênh lệch so với giá Chủ đầu tư công bố, khiến người mua phải trả thêm khoản chênh lệch ngoài hợp đồng với Chủ đầu tư. Ngoài ra, nên quy định thanh toán giao dịch bất động sản phải thông qua tài khoản thanh toán của các bên mua bán tại tổ chức tín dụng.

+ Đề nghị ban soạn thảo thống với dự thảo luật bất động sản xem xét quy định thống nhất theo hướng nên để các bên giao dịch có quyền lựa chọn thực hiện qua sàn hay không, thay bằng quy tắc bắt buộc.

+ Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu xem xét chuyển quy định bắt buộc giao dịch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua sàn giao dịch bất động sản sang “khuyến khích thực hiện”. Phương án sửa đổi: “Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất.”.

- Khoản 6:

+ Đề nghị điều chỉnh cụm từ “Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất:” thành “Các trường hợp không được nhận chuyển quyền trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất”.

+ Bổ sung thêm trường hợp nhận chuyển nhượng đất trồng lúa; trong trường hợp nếu các đối tượng thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng,

nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định này được nhận thừa kế thì sẽ giải quyết như thế nào? Dự thảo Luật cần xem xét quy định thêm vấn đề này.

- Điểm a khoản 6: đề nghị bổ sung cụm từ “tổ chức tôn giáo trực thuộc”; có ý kiến đề nghị quy định rõ những trường hợp pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất để thống nhất chung và dễ áp dụng.

- Điểm c khoản 6:

+ Có ý kiến đề nghị xem lại từ trong khu vực là quá rộng; có ý kiến đề nghị bổ sung thêm điều kiện đối với trường hợp thừa đất thuộc quy hoạch thực hiện dự án và đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm hoặc thông báo thu hồi đất để không gây khó khăn trong việc thu hồi đất.

+ Tại điểm c, khoản 6 Điều 49 đề nghị chỉnh sửa thành: “c) Cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất trong khu vực rừng sản xuất là rừng tự nhiên, rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái, phân khu dịch vụ hành chính thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.”

+ Kiến đề nghị xem xét, bổ sung cho rõ cụm từ “đất ở, đất trong khu vực”.

+ Đề nghị sửa thành “cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho đất ở trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó”.

+ Đề nghị điểm a khoản 6 sửa thành: “c) Cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng gồm: đất ở và các loại đất trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không phải đối tượng sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.”

+ Đề nghị bỏ quy định tại điểm c, khoản 6 hoặc sửa lại như sau: “c) Cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong địa giới phường, xã có khu vực đất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó”.

- Ý kiến khác:

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm 1 khoản quy định việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm đối với trường hợp: sau khi có Thông báo thu hồi đất người sử dụng đất không được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho QSD đất; không cho thế chấp đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm.

+ Có ý kiến đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu những hành vi nghiêm cấm tại Điều 12 để bổ sung các điều kiện khi thực hiện các quyền.

+ Đề nghị bổ sung thời điểm có hiệu lực của chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất kế thừa khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

+ Xem lại Điều khoản này với Điều 29 đang quy định khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới có quyền thực hiện các giao dịch.

+ Quy định quyền của người thừa kế quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất đang là tài sản thế chấp tại Tổ chức tín dụng.

+ Đề nghị rà soát với các quy định của Bộ luật dân sự, Luật nhà ở, Luật đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan. Đề nghị cân nhắc phân cấp cho Ủy ban Nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án sử dụng đất đối với diện tích đất nhỏ để giảm bớt thủ tục ở Ủy ban Nhân dân tỉnh. Đề nghị bỏ điểm c khoản 6 để phù hợp với quy định pháp luật về lâm nghiệp.

+ Đề nghị có quy định riêng về “tranh chấp đất đai”. Không nên giới hạn đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

+ Đề nghị xem xét chỉnh sửa Điều 49 Dự thảo Luật như sau: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa theo quy định Luật này; hoặc thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất trừ trường hợp cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án thì người sử dụng đất không phải gia hạn; đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời theo quy định của pháp luật.

*** Điều 50. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm:** Có 86 lượt ý kiến⁵⁶

- Khoản 1: đề nghị nên quy định rõ điều kiện mua, bán, thế chấp bằng quyền sở hữu tài sản không đồng thời với việc mua, bán, thế chấp bằng quyền sử dụng.

- Điểm a khoản 1:

⁵⁶ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Có ý kiến đề nghị sửa tạo lập hợp pháp thành "được đăng ký";

+ Có ý kiến đề nghị sửa thành tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo pháp luật xây dựng; có ý kiến đề nghị bổ sung "...pháp luật và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất".

+ Có ý kiến đề nghị: Luật chưa đề cập đến trường hợp người sử dụng đất đã được nhà nước cho thuê đất sau khi đã giải phóng mặt bằng, tuy nhiên doanh nghiệp chưa xây dựng và tạo lập tài sản gắn liền với đất mà đã bị phá sản hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất thì hướng xử lý như nào?

- Điểm b khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung các cụm từ "(b) Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, trừ trường hợp..." "(nếu có)" sau cụm từ dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận; đề nghị bổ sung cụm từ "quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự"; "hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đối với trường hợp phải lập quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật".

+ Đề nghị làm rõ khái niệm "*tạo lập hợp pháp*"; đề nghị thay thế cụm từ "*quy hoạch xây dựng chi tiết*" bằng "*quy hoạch chi tiết*" tại dự thảo: Điểm b, Khoản 1 Điều 50; Khoản 4 Điều 121; Khoản 4 Điều 4 151; Điểm đ Khoản 1 Điều 155 và Khoản 2 Điều 155 để phù hợp với quy định tại Luật quy hoạch đô thị năm 2009.

+ Đề nghị nghiên cứu, điều chỉnh bổ sung vào Điều 50: (1) Trường hợp bên bán đủ điều kiện để bán tài sản, thì bên mua phải đề xuất dự án đầu tư trên phân đất dự kiến tiếp tục thuê, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục thực dự án, cho phép thực hiện mua bán, tài sản, chuyển tiếp giá trị pháp lý liên quan đến dự án để tiếp tục thuê đất theo thời hạn còn lại theo quy định của pháp luật; (2) Trường hợp người sử dụng đất đã được nhà nước cho thuê đất sau khi đã giải phóng mặt bằng, tuy nhiên chủ đầu tư chưa xây dựng mà đã bị phá sản hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất thì có được mua, bán không? (Dự thảo Luật sửa đổi nêu điều kiện cần là việc người sử dụng đất đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt).

+ Đề nghị xem xét lại vì theo Điều 30, 31, 32 Luật Đầu tư mới phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Do vậy, chỉ những dự án này thì mới phải yêu cầu 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 và đề nghị bổ sung cụm từ "(nếu có)" sau cụm từ dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận tại điểm b khoản 1 Điều 50 dự thảo Luật.

+ Đề nghị bổ sung như sau: 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, 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... nhằm đảm bảo việc tổ chức thi hành án dân sự.

+ Đề nghị Dự thảo Luật xem xét, điều chỉnh đảm bảo phù hợp hơn với Luật Kinh doanh bất động sản

+ Đề nghị quy định cụ thể trường hợp này tài sản gắn liền với đất phải chứng nhận sở hữu trên Giấy chứng nhận hay không. Ngoài ra, nội dung quy định tại dự thảo chủ yếu quy định cho loại dự án thực hiện trên đất phi nông nghiệp, không phù hợp với dự án sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp. Do đó, đề nghị nghiên cứu bổ sung thêm nội dung điều chỉnh đối với Dự án sản xuất nông nghiệp, Dự án trồng rừng, sản xuất nông lâm kết hợp theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

+ Đề nghị sửa điểm b khoản 1 thành “b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết đối với trường hợp phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định pháp luật và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, kết quả thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.”. Đồng thời quy định cụ thể trường hợp này tài sản gắn liền với đất phải chứng nhận sở hữu trên Giấy chứng nhận hay không?

+ Đề nghị chỉnh sửa lại thành như sau: 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, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra

+ Kiến nghị không đặt điều kiện về năng lực tài chính, ngành nghề kinh doanh với người mua tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Vì hạn chế người mua là cá nhân trong khi bên bán có thể là pháp nhân hoặc cá nhân.

+ Kiến nghị bổ sung điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư trong trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm. Nhằm đảm bảo quyền được chuyển nhượng dự án đầu tư theo Luật Đầu tư trong khi chưa hoàn thành dự án đưa vào khai thác nhưng vẫn trong thời hạn tiến độ được phê duyệt.

+ Đề nghị gộp khoản 2 vào khoản 1 Điều 50 thành một điều khoản.

- Khoản 2:

Điều 50, khoản 3 Điều 53: Các điều khoản này không cho phép tổ chức kinh tế (bao gồm cả doanh nghiệp FDI) được chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng dở dang trên đất thuê trả tiền hàng năm cho tổ chức kinh tế, doanh nghiệp FDI khác.

+ Đề xuất bỏ điều kiện này do thực tế hiện nay việc chuyển nhượng, thế chấp đất thuê hàng năm diễn ra khá phổ biến và là nhu cầu thiết thực của các doanh nghiệp cũng như ngân hàng.

- Điểm b khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung là: “*Đã ứng trước để chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp*”; đề nghị bỏ điều kiện “*đã ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng và chưa được khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp*”.

+ Có ý kiến phát sinh trường hợp doanh nghiệp đã hết thời gian khấu trừ tiền mới bán tài sản hoặc trường hợp doanh nghiệp trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Lý do: Không công bằng với chủ thể được thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (đấu giá không phải ứng tiền bồi thường GPMB nên không đủ điều kiện bán tài sản gắn liền với quyền thuê đất).

+ Sẽ vướng mắc trong quá trình thực hiện do phát sinh trường hợp doanh nghiệp đã hết thời gian khấu trừ tiền mới bán tài sản hoặc trường hợp doanh nghiệp trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị nghiên cứu bổ sung làm rõ nội dung này; lý do trên thực tế có nhiều trường hợp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đã ứng trước cao hơn số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho cả thời gian thuê đất và theo quy định thì mức trừ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đã ứng trước không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Đối với trường hợp này, sau khi đã khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp, coi như đơn vị đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê.

+ Đề nghị bỏ điều kiện này, thay bằng điều kiện còn trong thời hạn sử dụng đất.

- Khoản 3

+ Đề nghị cần bổ sung điều kiện là tổ chức cá nhân đó không trong thời gian vi phạm pháp luật về thuế, tài chính.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định đối với trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai đối với trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó nhưng đã khắc phục xong theo kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

+ Đề nghị không đặt điều kiện về năng lực tài chính, ngành nghề kinh doanh với người mua tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

- Điểm a khoản 3:

+ Đề nghị cơ quan soạn thảo có hướng dẫn việc thẩm định năng lực tài chính đối với trường hợp này do dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động và người mua tài sản đã bỏ ra toàn bộ chi phí để mua lại tài sản và tiếp tục hoạt động theo dự án đã được duyệt. Đây không phải dự án mới.

+ Đề nghị bổ sung quy định đối với trường hợp mua tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm thông qua hình thức trúng đấu giá tài sản gắn liền với đất (ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để xử lý nợ) thì xử lý như thế nào (không thẩm định được điều kiện của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng theo quy định hay không và cơ quan nào thực hiện? thời điểm thực hiện.

- Điểm b khoản 3: đề nghị điều chỉnh như sau: “b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư (đối với tổ chức).

- Điểm c khoản 3:

+ Đề nghị quy định rõ trường hợp người sử dụng đất đã chấp hành việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai của cơ quan có thẩm quyền và hoàn thành biện khắc phục đối với hành vi vi phạm đối với dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó thì có được xem xét là đảm bảo điều kiện tại điểm c, khoản 3 hay không?

+ Đề nghị thêm cụm từ “trừ trường hợp đã xử lý và khắc phục xong” sau cụm từ “dự án trước đó.

+ Trường hợp xây dựng hoàn thành 1 phần công trình thì có được bàn giao tài sản xây dựng xong không? Mặt khác, chưa xây dựng công trình xong nhưng dự án vay vốn ngân hàng mất khả năng trả nợ thì ngân hàng phát mãi thu hồi tài sản để bán cho tổ chức khác không? Đề nghị quy định nội dung này.

- Khoản 4:

+ Trường hợp nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất (thay đổi mục tiêu đầu tư) và thời hạn sử dụng đất thì được cho thuê đất theo mục đích sử dụng đất và thời hạn của dự án mới đã được cấp thuận quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ Đề nghị quy định rõ “sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án” là dự án của tổ chức, cá nhân bán tài sản đã được phê duyệt trước đó hay là dự án của tổ chức, cá nhân mua tài sản.

+ Đề nghị bổ sung quy định: Trường hợp nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất (thay đổi mục tiêu đầu tư) và thời hạn sử dụng đất thì được cho thuê đất theo mục đích sử dụng đất và thời hạn của dự án mới đã được cấp thuận quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Khoản 5: Đề nghị quy định rõ trường hợp này.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị quy định rõ về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, định giá thế nào? Các trường hợp đã được thuê đất trả tiền hàng năm từ trước có được thụ hưởng thứ quyền tài sản này không? Từ trước đến nay việc bán tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm thì các bên không định giá quyền thuê đất để tính

vào giá bán; điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất hàng năm.

+ Đề nghị xem xét lại cho phù hợp với quy định về điều kiện của tài sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh;

+ Đề nghị nghị bổ sung điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư trong trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;

+ Khoản 1, khoản 2 đề nghị sửa nội dung quy định thành "*Đã xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt...*" cho phù hợp với thực tế và bỏ điều kiện tại khoản 2 Điều này.

+ Dự thảo Luật cần giải thích rõ ràng về nội dung này; tách bạch giữa quan hệ hành chính và quan hệ dân sự; quyền và nghĩa vụ của các bên chủ thể, xử lý các tranh chấp phát sinh, quy định chặt chẽ các điều kiện để tránh trường hợp nhà đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai với nhà nước mà lợi dụng chính sách này để mua, bán thu lời.

+ Đề nghị quy định cụ thể, chặt chẽ về việc cho phép tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất được bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng để tránh các tranh chấp liên quan đến các quyền, nghĩa vụ đối với đất và quyền, nghĩa vụ đối với tài sản trên đất, các quyền và nghĩa vụ này phải đồng bộ, không được mâu thuẫn với nhau.

+ Có ý kiến đề nghị không quy định về cho phép chuyển nhượng, thế chấp "quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm"; đề nghị bỏ quy định về điều kiện bán tài sản trên đất thuê trả tiền hàng năm.

*** Điều 51. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp:** Có 65 lượt ý kiến⁵⁷.

- Đề nghị mở rộng đối tượng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, trong đó có tổ chức sử dụng đất để phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 49; Có ý kiến đề nghị chỉ nên áp dụng đối với cây lúa;

- Đề nghị quy định rõ khái niệm "thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp"; đề nghị bổ sung cụm từ "về địa giới hành chính" trước cụm từ "cho cá nhân khác"; đề nghị bổ sung từ "được" trước cụm từ "nhận chuyển đổi".

- Có ý kiến đề nghị mở rộng phạm vi được chuyển quyền sử dụng cho người khác mà không phụ thuộc vào địa giới hành chính.

- Có ý kiến đề nghị việc chuyển mục đích sử dụng đất gắn với cho tặng, con em người dân không được nhận tiền thừa kế tài sản;

- Đề nghị bỏ quy định về thuế thu nhập và lệ phí trước bạ.

⁵⁷ Có 31 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Việc quy định như vậy làm hạn chế quyền của công dân, vì trong trường hợp nhận tặng cho, thừa kế nếu không cùng xã, thị trấn, hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện thì sẽ như thế nào. Đề nghị xem xét lại quy định này. Chính sửa thành “Điều 51. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện cho cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Đối với việc phát mãi quyền sử dụng đất nông nghiệp nhằm thu hồi tiền cho Ngân sách Nhà nước thì người có đủ điều kiện để sản xuất nông nghiệp được quyền nhận chuyển nhượng mà không bị hạn chế về địa giới hành chính nêu trên”.

+ Đề nghị điều chỉnh lại như sau: Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong trên phạm vi cả nước và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Lý do trường hợp quy định chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp cho cá nhân khác cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện sẽ làm hạn chế đối tượng sử dụng đất nông nghiệp, các cá nhân có tiềm lực về kinh tế, công nghệ, kỹ thuật,... sẽ không thể tiếp cận đất nông nghiệp để đầu tư phát triển nông nghiệp.

+ Đề nghị Nhà nước cần có những giải pháp cụ thể để hạn chế việc thu hẹp diện tích đất trồng lúa. Lý do hiện nay việc người dân tự chuyển đổi đất nông nghiệp trồng lúa sang trồng cây ăn quả và sau đó chuyển sang trồng cây lâu năm là rất nhiều.

*** Điều 52. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện:** Có 58 lượt ý kiến⁵⁸

- Khoản 1:

+ Đề nghị bỏ cụm từ “chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó”. Có ý kiến đề nghị không nên mở rộng đối tượng “... hoặc các phân khu lân cận giáp ranh thuộc địa phương đó”.

+ Đề nghị mở rộng đối tượng có nhu cầu sử dụng đất ngoài phân khu, ngoài địa phương nhằm đáp ứng nhu cầu cho người muốn sản xuất và không gây khó khăn cho người muốn chuyển nhượng

+ Đề nghị xem xét việc hạn chế quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp trên không theo phạm vi sinh sống mà quy định chặt chẽ các điều kiện

⁵⁸ Có 29 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

của người nhận chuyển nhượng, tặng cho và các điều kiện trong việc quản lý, sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng, tặng cho để đảm bảo mở rộng quyền chuyển dịch đất của người sử dụng đất.

- Khoản 2:

+ Đề nghị thay cụm từ “*sinh sống*” bằng cụm từ “*đã được đăng ký thường trú hoặc tạm trú*”; có ý kiến cho rằng nội dung quy định chưa phù hợp với Luật Dân sự liên quan đến việc người nhận thừa kế, tặng cho không sinh sống tại khu vực, đề nghị nghiên cứu, mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng, tặng cho.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 52: “Cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó” thành “Cá nhân được Nhà nước giao đất trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó” (quy định cho tất cả các loại đất).

- Khoản 3:

+ Có ý kiến đề nghị cho phép cá nhân là dân tộc thiểu số được cho thuê lại đất, khi không có nhu cầu cho thuê lại thì mới trả lại đất cho Nhà nước. Bên cạnh đó cần nghiên cứu đưa ra các mốc thời hạn cụ thể đối với đồng bào dân tộc thiểu số được phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất phù hợp với từng nhóm đối tượng, hoàn cảnh cụ thể.

+ Có ý kiến đề nghị cần phải có quy định ràng buộc, các biện pháp chế tài xử lý tránh trường hợp người dân tự ý mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất không theo quy định của pháp luật.

+ Có ý kiến đề nghị tăng thời gian để người dân ổn định sản xuất, không có tư tưởng chuyển nhượng, tặng cho.

+ Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “*tặng cho quyền sử dụng đất*” để giảm áp lực cho nhà nước phải tìm quỹ đất để giao cho các hộ đồng bào dân tộc mới tách hộ.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm nội dung Khoản 4 với nội dung như sau “*Cán bộ công chức, viên chức người được hưởng lương từ ngân sách nhà nước được nhận thừa kế, tặng cho là đất nông nghiệp có nguồn gốc từ cha, mẹ, anh, chị, em*”.

+ Đề xuất bỏ cụm từ “*sau 10 năm*” thay thế bằng cụm từ “*khi không còn nhu cầu sử dụng đất hoặc chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc không còn khả năng lao động*”.

+ Tại Khoản 3 đề nghị bổ sung từ “*người*” trước cụm từ “*dân tộc thiểu số*”.

+ Đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “3. Cá nhân là người dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được

chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ. Cá nhân là người dân tộc thiểu số không có nhu cầu sử dụng đất được Nhà nước cho thuê thì phải trả lại đất cho Nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất xem xét giao đất cho người có nhu cầu sử dụng tại địa phương”.

+ Đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 52 “Cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất cho người dân tộc thiểu số cùng địa phương. Việc chuyển quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ...”.

+ Bổ sung cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số chỉ thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng, tặng cho đối với các cá nhân, hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số trong cùng xã phường, thị trấn.

+ Cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ. Ngoài ra, phải được UBND xã nơi có đất xác nhận hộ dân không còn nhu cầu sử dụng đất do chuyển đổi khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác, hoặc chuyển sang nghề nghiệp khác hoặc không còn khả năng lao động.

+ Đề nghị bỏ quy định này, không công bằng với các đối tượng khác cũng được hưởng chính sách hỗ trợ như người có công, người nghèo.

- Ý kiến khác:

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “*Hộ gia đình*” vào trước cụm từ “*cá nhân*”.

+ Đề nghị bổ sung quy định cụ thể đối với quyền của người sử dụng đất tại vùng đệm của di tích lịch sử, vì hiện nay Luật di sản văn hóa đang không cho phép chuyển nhượng, gây khó khăn cho đời sống của người dân ở vùng đệm của di sản văn hóa.

+ Cần bổ sung thêm quy định “Đối với quỹ đất do Nhà nước giao cho gia đình thuộc diện chính sách, hộ nghèo để ổn định cuộc sống thì trong vòng 10 (mười) năm người được giao đất không được chuyển nhượng, tặng cho” đối với phần đất này. Lý do: Nhằm làm giảm áp lực cho địa phương trong việc tìm, bố trí quỹ đất cho gia đình thuộc diện chính sách, hộ nghèo.

+ Kiến nghị bổ sung khoản 4 Điều 52. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện như sau: “Cá nhân không phải là đồng bào dân tộc thiểu số, nhưng thuộc hộ nghèo, cận nghèo, ở các vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của

Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ”.

*** 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 73 lượt ý kiến⁵⁹

- Điểm a khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4: đề nghị thống nhất với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Điểm c khoản 1: đề nghị sửa lại theo hướng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở 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.

- Ý kiến khác: có ý kiến đề nghị thống nhất với quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản trong quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản.

2.4. CHƯƠNG IV. ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH, ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

2.4.1. MỤC 1. ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH, BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

*** Điều 54. Địa giới hành chính:** Có 72 lượt ý kiến⁶⁰.

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung thêm nội dung về quy mô diện tích đơn vị hành chính. Lý do: Vì quy mô về diện tích đơn vị hành chính cũng là một nội dung được thể hiện trong hồ sơ địa giới hành chính các cấp. Trường hợp quy định về diện tích đơn vị hành chính thuộc thẩm quyền của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì trong luật cũng cần nêu rõ là diện tích của đơn vị hành chính được thực hiện theo căn cứ pháp lý nào.

- Khoản 2: Đề nghị sửa lại như sau: “2. Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới có liên quan xác định địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã; Bộ Nội vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan xác định địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh”.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bổ sung nội dung Biên giới quốc gia vào khoản 3 để khép địa giới hành chính các cấp.

+ Dự thảo Luật mới tiếp cận theo hướng đất đã hình thành sẵn có trên bề mặt đất, mà chưa tính đến việc **đất hình thành do lấn biển**. Vì vậy, đề nghị bổ sung nội dung này để tránh vướng mắc trong quá trình thực hiện việc cắm mốc, bàn giao, lập bản đồ địa chính, giao đất, cho thuê đất lấn biển.

⁵⁹ Có 29 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁶⁰ Có 57 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị sửa lại như sau: “3. Phạm vi quản lý đất đai được xác định theo đường địa giới hành chính và **mốc địa giới hành chính** của từng đơn vị hành chính được xác định theo quy định của pháp luật.” *Lý do:* Vì việc quản lý đất đai theo địa giới hành chính của các cấp chính quyền địa phương cần phải căn cứ vào đường địa giới hành chính và mốc địa giới hành chính, mặt khác đường địa giới được hình thành trên cơ sở các mốc địa giới hành chính được cắm ngoài thực địa.

+ Đề nghị sửa bổ sung quy định về giải quyết tranh chấp địa giới hành chính như sau: “3. Tranh chấp địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh do Bộ Nội vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan phối hợp giải quyết; trường hợp không thống nhất được phương án giải quyết thì Bộ Nội vụ lập hồ sơ trình Chính phủ để trình Quốc hội xem xét, quyết định. Tranh chấp địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã do Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới có liên quan phối hợp giải quyết. Trường hợp không thống nhất được phương án giải quyết thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ trình Chính phủ để trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định”.

+ Đề nghị bổ sung thêm về xử lý tranh chấp địa giới hành chính.

- Khoản 4: Chính phủ quy định trình tự, thủ tục **thực hiện các công việc:** xác định địa giới; giải quyết tranh chấp địa giới; lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp”.

- Ý kiến khác:

+ Tại Điều 54 về địa giới hành chính, đề xuất 02 phương án quy định trong dự thảo Luật: (1) Phương án 1: Quy định về nguyên tắc theo hướng: “Chính phủ quy định quy trình, thủ tục xác định địa giới, giải quyết tranh chấp địa giới và lập hồ sơ địa giới đơn vị hành chính các cấp”; (2) Phương án 2: Quy định cụ thể trong dự án Luật theo hướng xác định rõ cơ quan chủ trì, phối hợp và bảo đảm thống nhất với quy định của Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015

+ Địa giới Hành chính (viết hoa Hành)

+ Đề nghị: cần phân cấp, phân quyền theo hướng Hội đồng nhân dân cấp trên giải quyết tranh chấp về địa giới hành chính cấp dưới trực tiếp, theo đó Hội đồng nhân dân tỉnh giải quyết tranh chấp địa giới hành chính cấp huyện, Hội đồng nhân dân huyện giải quyết tranh chấp địa giới hành chính cấp xã. Đồng thời cần bổ sung quy định về nguyên tắc phân chia, cắm mốc địa giới hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính, về quản lý nhà nước về địa giới hành chính. Công tác quản lý địa giới hành chính mới chỉ dựa trên cơ sở hồ sơ pháp lý được thành lập theo Chỉ thị số 364-CT ngày 06/11/1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ) về việc giải quyết những tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính tỉnh, huyện, xã và Nghị định số 119-CP ngày 16/9/1994 của Chính phủ ban hành Quy định về việc quản lý, sử dụng hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới và mốc địa giới hành chính các cấp. Thực tế, theo hồ sơ, bản đồ địa giới hành

chính và thực trạng quản lý địa giới hành chính ở các địa phương cho thấy vẫn còn nhiều điểm chồng lấn, không thống nhất, công tác giải quyết các tranh chấp liên quan gặp rất nhiều khó khăn.

+ Đề nghị quy định rõ cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung đổi mới.

+ Cần xác định địa giới hành chính lâu dài để không làm ảnh hưởng đến các thủ tục hành chính khác.

*** Điều 55. Đo đạc, lập bản đồ địa chính:** Có 67 lượt ý kiến⁶¹.

- Khoản 1:

+ Cần bỏ từ “**để**” khỏi nội dung khoản 1 Điều 55 Dự thảo Luật Đất đai.

+ Đề nghị sửa lại khoản 1. Bản đồ địa chính là cơ sở để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính **cấp xã**, ở những nơi không có đơn vị hành chính cấp xã thì thành lập theo đơn vị hành chính cấp huyện.

+ Đề nghị sửa cụm từ “xã, phường, thị trấn” thành “cấp xã” để đảm bảo thống nhất với các Điều, khoản khác.

+ Đề nghị sửa đổi thành: ...theo đơn vị hành chính cấp xã khoản 3 sửa đổi thành: UBND cấp tỉnh...

+ Đề nghị bổ sung thêm nội dung cụ thể: *“Bản đồ địa chính là cơ sở để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn và được thực hiện 5 năm 1 lần; ở những nơi không có đơn vị hành chính cấp xã thì thành lập theo đơn vị hành chính cấp huyện”.*

- Khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung: Bản đồ địa chính phải được chỉnh lý khi có biến động, đảm bảo đúng với thực tế quản lý, sử dụng đất. Bản đồ địa chính khi có dự án thu hồi phải công khai trên cổng thông tin điện tử hoặc UBND các cấp. Hiện nay địa giới hành chính, bản đồ địa chính đánh giá đất đai có một số khu vực, một số nơi còn có sự không đồng nhất, chưa phù hợp với thực trạng.

+ Đề nghị sửa khoản 2 Điều 55 của Dự thảo thành: “Bản đồ địa chính phải được chỉnh lý khi có sự thay đổi về **địa giới hành chính**, hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và đồng thời được cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai”. Lý do: do trường hợp Quốc hội chấp thuận sáp nhập địa giới hành chính thì rất vướng mắc khi thực hiện nội dung

⁶¹ Có 55 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

này nếu không quy định cụ thể việc chỉnh lý bản đồ trong trường hợp này các địa phương sẽ lúng túng trong việc tổ chức thực hiện công tác chỉnh lý bản đồ.

- Khoản 3: Theo quy định tại Điều 3 Thông tư 05/2017/TT-BTNMT, việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia bao gồm cơ sở dữ liệu đất đai do cơ quan Trung ương tổ chức xây dựng và cơ sở dữ liệu đất đai do tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức xây dựng. Vì cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là do Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức xây dựng và theo quy định tại điểm a Điều 4 Thông tư 05/2017/TT-BTNMT, Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai ở các địa phương. Vì vậy cụm từ: “*và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai*” ở cuối khoản 3 Điều 55 Dự thảo Luật Đất đai cần được sửa đổi thành: “*và báo cáo để Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai*”.

- Ý kiến khác:

+ Việc cập nhật bản đồ địa chính cần có quy định về thời gian, để thuận tiện cho các thủ tục hành chính thực hiện sau, liên quan đến thửa đất cập nhật chỉnh lý.

+ Quy định cấp tỉnh có trách nhiệm lập bản đồ địa chính; Thực tế cho thấy phần lớn một số địa phương có nguồn thu ngân sách lớn, cân đối thực hiện được, nhưng có nhiều địa phương chưa cân đối thu chi, nên việc cân đối ngân sách đo đạc lập bản đồ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai rất khó khăn; nên thống nhất việc đo đạc bản đồ địa chính xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cần thống nhất cả nước sớm; Mặt khác, tại Điều 159 (hệ thống thông tin quốc gia về đất đai), Điều 160 (hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai) được thiết lập ở Bộ Tài nguyên và Môi trường, do đó đề nghị: “Hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai nên giao Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện thống nhất toàn quốc”.

+ Việc đo đạc lập bản đồ địa chính xã, phường phải đảm bảo chính xác hơn.

2.4.2. MỤC 2. ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI

* **Điều 56. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai:** Có 35 lượt ý kiến⁶².

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung vào khoản 1 nội dung sau: “e) Điều tra, đánh giá biến động tổng diện tích đất”.

+ Dự thảo Luật Đất đai quy định tại phần mục 2 về *điều tra, đánh giá đất đai* nhưng lại có quan trắc về đất đai. Tại điểm d khoản 1 Điều 56 dự thảo Luật Đất đai quy định thêm nội dung về quan trắc (điều tra, *quan trắc*, đánh giá đất đai). Do đó, dự thảo Luật Đất đai cần bổ sung quy định về “*quan trắc*” trong phần giải thích thuật ngữ tại Điều 3 và nội dung về quan trắc trong Luật Đất đai (sửa đổi).

+ Điểm a: Đề nghị bỏ từ “về”.

⁶² Có 22 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Điểm a, khoản 1 đề nghị thêm từ “*lợi thế*” trước từ “*Tiềm năng*”. Sửa thành: “*Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, lợi thế, tiềm năng đất đai*”.

+ Có ý kiến cho rằng quy định việc điều tra, đánh giá ô nhiễm đất thực hiện theo định kỳ 05 năm một lần quy định tại điểm b khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 56 dự thảo Luật Đất đai đang có sự trùng lặp, chòng chéo về hoạt động điều tra, đánh giá ô nhiễm đất theo quy định của Luật bảo vệ môi trường (*thực hiện định kỳ hàng năm*).

+ Điểm c: Đề nghị thêm cụm từ “*đất phi nông nghiệp*” Thành: Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp, *đất phi nông nghiệp*.

+ Đề nghị nghiên cứu xem xét lại điểm c khoản 1: Có cần thiết phải phân hạng đất nông nghiệp nữa hay không? Phân hạng đất nông nghiệp để phục vụ mục đích gì? Vì các nội dung điều tra tại các điểm a, b, d, đ khoản 1 đã đầy đủ để đánh giá chất lượng đất nông nghiệp.

- Khoản 2:

+ Điểm a: cụm từ “; điểm d khoản 1 Điều này thực hiện thường xuyên, hàng năm hoặc đột xuất theo yêu cầu” tại điểm a khoản 2 Điều 56 Dự thảo Luật Đất đai cần được thay đổi thành: “; quy định tại điểm d khoản 1 Điều này thực hiện thường xuyên, hàng năm hoặc đột xuất theo yêu cầu”.

+ Tại điểm a khoản 2 đề nghị chỉnh sửa như sau: “*Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này thực hiện theo định kỳ 10 năm một lần; điểm d khoản 1 Điều này thực hiện thường xuyên, hàng năm hoặc đột xuất theo yêu cầu*”. Lý do: Theo dự thảo hoạt động điều tra, đánh giá đất đai thực hiện định kỳ 05 năm là chưa phù hợp, thời gian ngắn, thực tiễn trong thời gian 05 năm thì hoạt động điều tra, đánh giá đất đai là chưa cần thiết và ảnh hưởng đến ngân sách Nhà nước cho hoạt động này, đồng thời thời việc đánh giá đất đai phục vụ lập quy hoạch sử dụng đất (10 năm). Từ đó, quy định thời gian 10 năm (theo chu kỳ lập quy hoạch sử dụng đất) là phù hợp thực tiễn.

+ Đề nghị quy định thời hạn để điều tra, đánh giá đất đai gồm: điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai; điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất; điều tra, phân hạng đất nông nghiệp nên có chu kỳ là 10 năm/lần (thay vì 05 năm/lần như dự thảo Luật) để tiết kiệm ngân sách.

+ Cần định kỳ đánh giá đất đai như định kỳ thống kê, kiểm kê đất đai. Công tác đánh giá đất đai chưa được quan tâm ở cấp tỉnh.

- Ý kiến khác:

+ Điều khoản này còn rất chung chung, chủ yếu điều tra sử dụng đất và đánh giá đất nông nghiệp, chưa quan tâm tới các giá trị tài nguyên đất đi kèm.

+ Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện thống nhất toàn quốc.

* **Điều 57. Bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đai:** Có 35 lượt ý kiến⁶³.

- Khoản 1:

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung vào khoản 1 nội dung sau: “*Đất không bị ngăn chặn giao dịch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

+ Đề nghị xem xét điều chỉnh lại như sau: “1. Đất nông nghiệp bị thoái hóa phải được bảo vệ, cải tạo, phục hồi”.

- Khoản 2:

+ Đề nghị xem xét điều chỉnh lại như sau: “2. Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp bị thoái hóa”;

+ Tại khoản 2 quy định: “Khu đô thị, khu dân cư tập trung phải đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường bao gồm: (a) *Mạng lưới cấp, thoát nước, công trình vệ sinh nơi công cộng đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường; hệ thống thu gom, xử lý nước thải đồng bộ, phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt; trường hợp khu đô thị, khu dân cư dân tập trung đã hình thành trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không bố trí được quỹ đất xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải thì thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 86 của Luật này;* (b) *Thiết bị, phương tiện, địa điểm để phân loại tại nguồn, thu gom, lưu trữ chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với lượng, loại chất thải phát sinh từ hộ gia đình, cá nhân trong khu đô thị, khu dân cư tập trung;* (c) *Có diện tích cây xanh, mặt nước, không gian thoáng trong khu đô thị, khu dân cư tập trung theo quy định của pháp luật.* Do vậy, đề nghị bổ sung trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, các khu dân cư, khu đô thị phải đảm bảo các điều kiện trên.

+ Điểm a, đề nghị xem xét điều chỉnh lại như sau: “a) Xác định khu vực đất bị thoái hóa”.

+ Điểm b, Đề nghị xem xét điều chỉnh lại như sau: “b) Lập, thực hiện kế hoạch, phương án bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất, gồm bóc tách, loại bỏ tầng đất mặt bị thoái hóa; bồi bổ thay thế bằng tầng phủ màu mỡ; cải tạo độ dốc để chống rửa trôi; đào ao tích nước, đầu tư hệ thống tưới để chống khô hạn”.

+ Điểm c, đề nghị điều chỉnh lại như sau: “c) Kiểm soát các khu vực đất bị thoái hóa chưa được bảo vệ, cải tạo gồm: khoanh vùng, cảnh báo, không cho phép hoặc hạn chế hoạt động trên đất nhằm giảm thiểu tác động xấu đến đất; khuyến khích đầu tư bảo vệ, cải tạo theo điểm b khoản 2 Điều này”.

+ Sửa đổi điểm c khoản 2 Điều 58: Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch, **chương trình, dự án** bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; khu vực đất ô nhiễm do lịch sử để lại, khu vực đất ô nhiễm không xác định được tổ chức, cá nhân gây ô nhiễm và đất ô nhiễm ở các khu vực công cộng khác.

⁶³ Có 25 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 3:

+ Đề nghị xem xét điều chỉnh lại như sau: “3. Việc bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất bị ô nhiễm bao gồm đất có mặt nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

4. Tùy tình hình thực tế tại từng địa phương, UBND cấp tỉnh quy định chi tiết thực hiện Điều này.”

+ Đề nghị xem xét, sửa đổi khoản 3 thành: “Việc bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất bị ô nhiễm được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (lược bỏ cụm từ "bao gồm đất có mặt nước" vì đất đai được phân thành 03 loại đất nông nghiệp, phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng, trong đó đã bao gồm đất có mặt nước).

- Khoản 4: Đề nghị sửa lại như sau: “4. Đơn vị sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính và tự chủ tài chính một phần hoặc tạm giao tự chủ tài chính đảm bảo chi thường xuyên sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp”.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị gộp Điều 57 và Điều 58 thành chung một điều là: “Tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai”. Lý do tiêu đề của Điều 57 và Điều 58 có sự lặp lại.

+ Thống nhất việc sử dụng các cụm từ “cải tạo, phục hồi đất đai” (Điều 57); cụm từ “cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp” (khoản 4 Điều 27) và cụm từ “cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất” (khoản 2 Điều 9).

+ Đề nghị quy định rõ hơn về điều này.

+ Tiêu đề Điều 57 đề nghị thêm dấu “,” phía sau cụm từ “Bảo vệ”.

* **Điều 58. Tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai:** Có 39 lượt ý kiến⁶⁴.

- Khoản 2:

+ Cần bỏ cụm từ “sau đây” ra khỏi đoạn đầu khoản 2 Điều 58 (trên viết: “Chính phủ quy định:” thì dưới nên viết “Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:”).

+ Dự thảo quy định Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quy định "Điều kiện về năng lực của đơn vị điều tra đánh giá đất đai" trong khi đó tại phụ lục 4 Luật Đầu tư năm 2020 quy định kinh doanh dịch vụ tư vấn điều tra đánh giá đất đai là ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo quy định Điều 7, Luật Đầu tư năm 2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường không có thẩm quyền quy định về điều kiện kinh doanh.

⁶⁴ Có 28 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị nghiên cứu, xem xét về trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường để tránh mâu thuẫn với Luật Đầu tư, cụ thể: Tại mục 205, Phụ lục 4, Luật Đầu tư năm 2020 quy định kinh doanh dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai là ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện. Tại khoản 3, Điều 7, Luật Đầu tư năm 2020, quy định “3. Điều kiện đầu tư kinh doanh đối với ngành, nghề quy định tại khoản 2 Điều này được quy định tại Luật, Nghị quyết của Quốc hội, Pháp lệnh, Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Nghị định của Chính phủ và điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên. Bộ, cơ quan ngang Bộ, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan, tổ chức, cá nhân khác không được ban hành quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh”.

+ Điểm a: đề nghị bổ sung trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường “Phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định cụ thể việc điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai theo quy định tại Điều 56 và Điều 57 của Luật này”.

+ Điểm b: đề nghị quy định tại luật thời gian đánh giá chất lượng đất ở các vùng trọng điểm sản xuất nông nghiệp 10 năm một lần để đảm bảo công tác quản lý chất lượng đất tốt. Lý do: Để đảm bảo tính hợp lý và cũng đảm bảo thực thi trách nhiệm của Bộ Nông nghiệp và PTNT được giao tại Luật Trồng trọt.

+ Điểm c: Quy định về trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường, cấp phê duyệt kế hoạch thực hiện đánh giá xử lý, cải tạo và phục hồi môi trường khu vực ô nhiễm môi trường đất giữa dự thảo Luật đất đai và Luật bảo vệ môi trường chưa có sự thống nhất, cụ thể: Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 58 dự thảo Luật đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: “...c) *Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; khu vực đất ô nhiễm do lịch sử để lại, khu vực đất ô nhiễm không xác định được tổ chức, cá nhân gây ô nhiễm và đất ô nhiễm ở các khu vực công cộng khác*”. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19 Luật bảo vệ môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: “...c) *Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch xử lý, cải tạo và phục hồi khu vực ô nhiễm môi trường đất đặc biệt nghiêm trọng thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 15 của Luật này...*”. Trong đó, khoản 3 điều 15 Luật bảo vệ môi trường quy định: “3. *Nhà nước xử lý, cải tạo và phục hồi môi trường đất ở khu vực ô nhiễm môi trường đất do lịch sử để lại hoặc không xác định được tổ chức, cá nhân gây ô nhiễm*”. Do đó, đề nghị xem xét, điều chỉnh quy định về điều tra, đánh giá ô nhiễm đất tại dự thảo Luật đất đai để đảm bảo phù hợp và thống nhất với quy định của Luật bảo vệ môi trường.

+ Điểm d: Đề nghị quy định rõ các nhiệm vụ liên quan đến công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp; Cần quy định trách nhiệm của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong điều tra, đánh giá về đất nông nghiệp (gồm điều tra đánh giá, quan trắc, giám sát, bảo vệ cải tạo, nâng cao chất lượng, phục hồi đất nông

ng nghiệp (Điều 58). Lý do: Điều 58 dự thảo đang quy định Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai (điểm a, điểm b khoản 2 Điều 58); chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn trong việc xây dựng kế hoạch và thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh (điểm d khoản 2 Điều 58). Như vậy, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn mới chỉ phối hợp *xây dựng kế hoạch và thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh*, trong khi để đảm bảo việc sử dụng đất nông nghiệp được hiệu quả, tiết kiệm phải quy định rõ trách nhiệm của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong điều tra, đánh giá về đất nông nghiệp để có sự thống nhất trong chỉ đạo sản xuất nông nghiệp phù hợp và hiệu quả.

+ Đề nghị xem xét điểm a khoản 2 Điều 58 dự thảo như sau: Hiện nay việc đảm bảo diện tích các loại đất nông nghiệp, phi nông nghiệp thì có thể đảm bảo trên giấy, còn thực tế diện tích đất đó có đưa vào sản xuất được hay không là cả 01 vấn đề cần bàn. Tầm quan trọng của Bộ Nông nghiệp và PTNT thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nông nghiệp, lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản, thủy lợi... với diện tích đất nông nghiệp 27,90 triệu ha, chiếm 84.46% diện tích đất tự nhiên cả nước. Do đó, đề nghị quy định rõ trách nhiệm của Bộ trong việc quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, nhất là việc điều tra, đánh giá về đất đai; xây dựng kế hoạch, định hướng sử dụng hiệu quả, bền vững phục vụ phát triển kinh tế nông nghiệp hiệu quả.

+ Quy định rõ trách nhiệm của Bộ trong việc tham mưu quy định các chính sách đối với việc sử dụng đất nông nghiệp như kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng; quản lý tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước được bóc tách; quản lý, sử dụng các công trình chuyên ngành (hồ chứa nước thủy lợi).

+ Điểm đ khoản 2: Cần cân nhắc dùng từ “Chỉ đạo” hay “hướng dẫn”? (khoản 3 ở dưới ghi: trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cấp tổ chức thực hiện, còn cần ai chỉ đạo?).

- Khoản 3:

+ Điểm a khoản 3 Điều 58 Dự thảo Luật Đất đai: “Tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; xây dựng và thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa trên địa bàn tỉnh; cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; gửi kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp” ***cần được sửa thành***: “Tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; xây dựng và thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa trên địa bàn tỉnh; cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai; gửi kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai”.

+ Điều chỉnh điểm b khoản 3 thành: “Điều tra, thống kê và công bố các khu vực ô nhiễm môi trường đất bao gồm đất có mặt nước, tổ chức đấu thầu lựa chọn

nhà thầu đầu tư thực hiện dự án xử lý, cải tạo và phục hồi môi trường đất ở khu vực đất bị ô nhiễm trên địa bàn:”.

+ Khoản 3 Điều 58 đề nghị nghiên cứu bổ sung cụ thể việc nhà nước đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xử lý, cải tạo và phục hồi môi trường đất ở khu vực đất bị ô nhiễm trên địa bàn bằng nguồn vốn ngân sách hay tư nhân; đồng thời quy định cụ thể về Nhà đầu tư được khai thác, sử dụng toàn bộ hoặc một phần diện tích đất sau khi đã hoàn thành xử lý, cải tạo phục hồi đất

- Khoản 4:

+ Cần được sửa lại như sau: “Nhà đầu tư dự án xử lý, cải tạo phục hồi đất bị ô nhiễm theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều này được khai thác, sử dụng toàn bộ hoặc một phần diện tích đất sau khi đã hoàn thành xử lý, cải tạo phục hồi đất, nước mặt bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng môi trường trong thời hạn được quy định tại Hợp đồng dự án PPP đã ký kết”.

+ Đề nghị điều chỉnh điểm d khoản 4 Điều 58 theo hướng nhà đầu tư thực hiện dự án xử lý, cải tạo phục hồi được khai thác một phần, không khai thác toàn bộ nhằm tránh khai thác tràn lan, làm biến dạng đất.

+ Quy định cụ thể việc Nhà đầu tư thực hiện dự án xử lý, cải tạo phục hồi đất bị ô nhiễm theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều này được khai thác sử dụng toàn bộ hoặc một phần diện tích đất sau khi đã hoàn thành xử lý, cải tạo phục hồi đất, nước mặt bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng môi trường.

- Khoản 5: Đề nghị điều chỉnh thành “*Người sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ đất; xử lý, cải tạo và phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm, thoái hóa do mình gây ra có sự giám sát của cơ quan có thẩm quyền*” để đảm bảo việc cải tạo, phục hồi đất bị ô nhiễm được thực hiện đúng quy định của pháp luật, phòng ngừa các hoạt động tự ý xử lý, cải tạo đất để trục lợi, khai thác khoáng sản tận thu.

- Khoản 6:

+ Điều chỉnh lại: “Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai, các hoạt động bảo vệ cải tạo phục hồi tài nguyên đất bao gồm đất bằng nguồn vốn sự nghiệp tài nguyên và các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật; các hoạt động bảo vệ cải tạo phục hồi môi trường đất được thực hiện bằng nguồn vốn sự nghiệp môi trường và các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

+ Đề nghị sửa khoản 6 như sau: "4. Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ cải tạo phục hồi đất đai được thực hiện ~~bằng nguồn vốn sự nghiệp môi trường và các nguồn vốn khác~~ theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.", lý do: việc bố trí ngân sách được thực hiện căn cứ theo nội dung chi và phân cấp thực hiện thống nhất theo pháp luật về ngân sách nhà nước, đề nghị không quy định vấn đề đặc thù tại các Luật chuyên ngành.

* **Điều 59. Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng**

đất: Có 63 lượt ý kiến⁶⁵.

- Khoản 2:

+ Đề nghị sửa lại như sau: “Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo đơn vị hành chính **cấp xã**”.

+ Đề nghị sửa thành: được thực hiện theo đơn vị hành chính cấp xã.

+ Bổ sung quy định về phạm vi thống kê, kiểm kê, trong đó, quy định chung là thống kê, kiểm kê theo phạm vi ranh giới hành chính các cấp đã phân định theo quy định; Ngoài ra, cần quy định cụ thể phạm vi thống kê, kiểm kê đối với: (i) Khu vực còn đang tranh chấp, chưa thống nhất đường địa giới hành chính giữa các địa phương; (ii) Phạm vi thống kê, kiểm kê đất đai khu vực ven biển. Lý do quy định bổ sung: Các nội dung trên đây hiện nay được hướng dẫn tại Thông tư của Bộ TNMT. Tuy nhiên đây là vấn đề rất quan trọng, có liên quan đến phạm vi trách nhiệm quản lý của chính quyền các địa phương; thực tế một số địa phương còn chưa hoàn toàn tuân thủ quy định thống kê, kiểm kê các khu vực còn đang tranh chấp, chưa thống nhất đường địa giới hành chính các cấp; do đó quy định này cần được nâng cấp thành Luật để bảo đảm được tuân thủ nghiêm túc của các tỉnh, thành phố.

+ Đề nghị bỏ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 59 đối với nội dung “*Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn*”. Lý do: các địa phương cấp xã đề xuất bỏ quy định “*Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện đến cấp xã*” mà thực hiện chỉ đến cấp huyện. Theo quy định “*Thống kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê*” và Kiểm kê đất đai là việc Nhà nước tổ chức điều tra, tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê. Thực tế và theo quy định việc theo dõi, đo đạc chính lý, quản lý hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện, là cơ quan được trang bị đầy đủ công nghệ, máy móc thiết bị, nhân lực, phù hợp chức năng được pháp luật quy định. Bên cạnh đó, các địa phương cấp tỉnh đang hoàn thiện việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai phục vụ công tác quản lý Nhà nước về đất đai các cấp. Đối với UBND cấp xã là cơ quan quản lý Nhà nước ở cơ sở, Công chức Địa chính cấp xã ngoài nhiệm vụ tham mưu quản lý Nhà nước còn kiêm nhiệm công việc khác liên quan lĩnh vực của ngành, thiếu trang bị, công nghệ, nhân lực (có xã địa bàn rộng lớn chỉ có 01 biên chế). Từ đó, công tác thống kê đất đai hàng năm thường xuyên khó khăn, chậm tiến độ và độ chính xác chưa cao. Việc thống kê, kiểm kê đất đai cũng là cơ sở xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 65 (căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện). Từ những lý do nêu trên, đề xuất quy định “Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện đến cấp huyện” và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về trách

⁶⁵ Có 46 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

nhệm Văn phòng Đăng ký đất đai ở cấp huyện trong công tác thống kê, kiểm kê đất đai (theo quy định tại Điều 131 của dự thảo Luật).

+ Đề nghị chỉnh sửa: Việc thống kê đất đai được tiến hành một lần giữa kỳ kiểm kê đất đai (hai năm rưỡi một lần)

+ Sửa đổi quy định về thời gian thực hiện kiểm kê đất đai định kỳ 5 năm 1 lần **thành 10 năm** một lần và việc kiểm kê đất đai phải được hoàn thành trước khi lập quy hoạch sử dụng đất. Để thống nhất với thời kỳ lập quy hoạch SDD và các quy hoạch có sử dụng đất các cấp; vì mục đích chủ yếu của việc kiểm kê đất đai là để phục vụ cho việc lập QHSDD và quy hoạch các ngành, các cấp; Việc kiểm kê đất đai phải huy động một lực lượng chuyên môn đông đảo thực hiện trong một thời gian khá dài (nhiều tháng), trước hết là nguồn nhân lực của cơ quan quản lý đất đai các cấp và hệ thống VPĐK đất đai; Do đó việc giảm bớt số lần thực hiện kiểm kê đất đai sẽ giảm bớt áp lực công việc cho các cơ quan này, tiết kiệm kinh phí cho ngân sách để tập trung cả tiền công nghệ, nâng cao chất lượng kiểm kê đất đai.

+ Đề nghị sửa lại: Việc kiểm kê đất đai được tiến hành **10 năm** một lần.

+ Đề nghị sửa đổi điểm c khoản 2: “Việc kiểm kê đất đai được tiến hành 05 năm một lần” thành “Việc kiểm kê đất đai được tiến hành 10 năm một lần” để bảo phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 34 Luật Lâm nghiệp 2017: Việc kiểm kê rừng được thực hiện 10 năm một lần phù hợp với thời điểm kiểm kê đất đai.

+ Đề nghị xem xét sửa thành “c) Việc kiểm kê đất đai cấp xã được tiến hành 05 năm một lần; cấp huyện trở lên được tiến hành 10 năm một lần.” Thống kê đất đai được thực hiện mỗi năm 1 lần; việc kiểm kê đất đai khi lưu trữ số hóa chỉ cần kiểm kê cấp xã 5 năm thì cập nhật đồng thời cho cấp huyện trở lên; chỉ để 10 năm cho cấp huyện trở lên để kiểm kê đồng thời với lập quy hoạch là đảm bảo.

+ Điểm c khoản 2 quy định: “Việc kiểm kê đất đai được tiến hành 05 năm một lần”. Tuy nhiên, tại khoản 3, Điều 34, Luật Lâm nghiệp quy định “Việc kiểm kê rừng được thực hiện 10 năm một lần, phù hợp với thời điểm kiểm kê đất đai”; *đề nghị ban soạn thảo xem xét cho phù hợp để đồng nhất giữa các luật. Đề nghị sửa thành: “Việc kiểm kê đất đai được tiến hành 05 năm một lần, việc kiểm kê đất rừng đồng bộ với kiểm kê rừng”.*

- Khoản 3:

+ Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, chưa nêu mục đích; lịch sử để lại việc kê khai của người dân và thực tiễn khác nhau.

+ Sửa đổi cụm từ "được lập 5 năm" thành "được hiệu chỉnh 5 năm".

- Khoản 5:

+ Sửa đổi quy định về thẩm quyền thực hiện thống kê đất đai theo hướng giao cho cơ quan tài nguyên và môi trường các cấp chủ trì, UBND cấp xã phối hợp tổ chức thực hiện; Lý do sửa đổi: thời gian thực hiện ngắn, phương pháp thực

hiện đơn giản (chủ yếu tổng hợp biến động từ hồ sơ địa chính mà không đi điều tra thực địa); sẽ giảm bớt áp lực công việc cho UBND các cấp và rút ngắn thời gian thực hiện do không phải mất thời gian xét duyệt của UBND các cấp.

+ Đề nghị sửa đổi thành: UBND các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương và báo cáo cấp trên trực tiếp. UBND cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị làm rõ mục đích của việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, mối quan hệ của bản đồ này với các thông tin tại cơ sở dữ liệu đất đai để tránh trùng lặp, chồng chéo, gây lãng phí.

+ Đề nghị xem xét việc thống kê, kiểm kê đất đai trong đô thị, nên xác định báo cáo rõ mục đích sử dụng, quy hoạch sử dụng đất trong thời gian đến tránh tình trạng đất đô thị vẫn chưa chuyển đổi mục đích (đất nông nghiệp khi đang có nhà ở trước năm 1993, đất cây trồng...).

2.5. CHƯƠNG V. QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

* **Điều 60. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 179 lượt ý kiến⁶⁶.

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung nội dung “phù hợp với quy hoạch tổng thể quốc gia”.

+ Cần xác định rõ nguyên tắc việc quy định quy hoạch sử dụng đất là cơ sở để lập quy hoạch các ngành, các cấp có sử dụng đất; bảo đảm tính thống nhất, liên kết đầy đủ của hệ thống từ quy hoạch sử dụng đất quốc gia đến các vùng, các tỉnh, các huyện là phù hợp và rõ ràng, tạo thuận lợi khi áp dụng.

+ Đề nghị chỉnh lý khoản 1 Điều 60 dự thảo Luật về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, như sau: “1. Quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối, phân bổ nhu cầu **từ định hướng** sử dụng đất của các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất; đề nghị Khoản 1 Điều 60: cần được diễn đạt lại như sau: “Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối, phân bổ nhu cầu sử dụng đất của các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất. Quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được phê duyệt.”.

+ Cần làm rõ các quy hoạch ngành có sử dụng đất phải dựa trên quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp trên, bảo đảm thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy

⁶⁶ Có 60 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

hoạch tỉnh theo quy định của Luật quy hoạch, cần nghiên cứu có quy định linh hoạt, phù hợp với thực tế để xử lý các trường hợp công trình, dự án phù hợp với quy hoạch, nhưng chưa phù hợp với kế hoạch sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền ở địa phương chưa kịp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

+ Nên xem xét bổ sung thêm nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: “*Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.*” và nguyên tắc: “*Bảo đảm ưu tiên quỹ đất an ninh lương thực và bảo vệ môi trường*”. Bởi vì đây là những nguyên tắc cơ bản của ngành Luật Đất đai: Ưu tiên và bảo vệ quỹ đất nông nghiệp, đặc biệt là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng.

- Khoản 2:

+ Đề nghị chỉnh sửa thành: 2. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết vùng; bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất từ quy hoạch, định hướng phát triển của các ngành, lĩnh vực, địa phương và phù hợp với tiềm năng đất đai của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.”.

+ Đề nghị bổ sung vào khoản 2 quy định về “Quy hoạch tổng thể Quốc gia” để đảm bảo thống nhất với khoản 1 Điều 6 Luật Quy hoạch năm 2017; cụ thể sửa lại là: “Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia phải căn cứ vào Quy hoạch tổng thể Quốc gia; phải đảm bảo tính đặc thù, liên kết vùng; bảo đảm cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và phù hợp với tiềm năng đất đai của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả”.

+ Cần cân nhắc, xem xét lại việc sử dụng cụm từ “tiềm năng” của dự thảo Luật Đất đai. Nên sử dụng cụm từ “khả năng, quỹ đất của quốc gia” đã có tại điểm c khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai 2013 sửa đổi theo Luật Quy hoạch. Việc xem xét, cân nhắc này là cần thiết vì cụm từ “khả năng, quỹ đất của quốc gia” rất cụ thể, rõ ràng còn cụm từ “tiềm năng” trong trường hợp này chỉ là một mỹ từ chung chung.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bổ sung quy hoạch sử dụng đất “cấp vùng” vào sau “Cấp quốc gia”. Việc này nhằm đảm bảo tính thống nhất với Luật Xây dựng và khoản 2 Điều 5 Luật Quy hoạch 2017 và bổ sung cụm từ “*Riêng cấp vùng chỉ lập quy hoạch sử dụng đất vùng*”.

+ Đề nghị bổ sung lồng ghép nội dung khoản 1 Điều 16 của Luật Phòng chống thiên tai vào khoản này.

+ Cần sửa đổi nội dung Dự thảo Luật Đất đai thành: “Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập từ tổng thể đến chi tiết và phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh”.

- Khoản 4:

+ Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất nên làm “từ dưới lên”, song

phê duyệt thì “từ trên xuống”.

Thực tiễn những năm qua cho thấy, việc điều chỉnh quy hoạch diễn ra thường xuyên, mỗi cấp đều được phép điều chỉnh quy hoạch do cấp mình phê duyệt. Một số điều chỉnh còn có sự tùy tiện nếu không nói là lòng ghép lợi ích nhóm dẫn đến nhiều vi phạm về đất đai, khiếu kiện khiếu nại của người dân ngày càng nhiều. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai phải có tính thực tiễn cao để phục vụ phát triển, vừa phải có tính khoa học, thận trọng để bảo đảm có được không gian, tầm nhìn phát triển, nhất là bám sát mục tiêu, định hướng lớn của Đảng, Nhà nước.

+ Đề nghị xem xét bổ sung như sau "Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất cấp trên phải thực hiện trước và thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt"; Việc quy định “quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên...” là không thể thực hiện được vì quy hoạch sử dụng đất quốc gia chỉ thể hiện khoanh vùng chung chung, không thể hiện hết vị trí các công trình, dự án tại các địa phương; trong khi đó quy hoạch sử dụng đất cấp huyện theo chỉ tiêu phân bổ, thể hiện chi tiết nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực nên không thể phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp trên. Đề nghị sửa lại như sau “... quy hoạch sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp chỉ tiêu sử dụng đất của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp trên ...”.

+ Đề nghị nội dung phù hợp với quy hoạch cấp trên cần cụ thể hơn vì phù hợp 1 phần (chỉ tiêu hay phải phù hợp trên bản đồ, loại đất thu hồi,...) vì hiện nay công tác lập quy hoạch đều mang tính chất định hướng, hướng tuyến.

+ Đề nghị xem xét bổ sung như sau "Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất cấp trên phải thực hiện trước ...".

- Khoản 5:

+ Đề nghị xem xét bổ nội dung “ Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất”. Lý do: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện có tỷ lệ nhỏ 1/25.000 chỉ có những thửa đất có diện tích >5.600 m² mới thể hiện được trên bản đồ quy hoạch; đặc biệt là khi thực hiện biến động thửa đất theo nhu cầu của nhân dân; Đề nghị cân nhắc phạm vi của Kế hoạch sử dụng đất ở địa phương chỉ nêu mục tiêu và các giải pháp, nguồn lực để thực hiện Quy hoạch sử dụng đất của địa phương, Kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh đến từng thửa đất, để tránh trùng lặp, chồng chéo với Quy hoạch sử dụng đất và cũng phù hợp với bản chất của Kế hoạch là các mục tiêu, giải pháp và nguồn lực để thực hiện Quy hoạch.

- Khoản 6: Dự thảo Luật đang có 2 khoản 6.

- Khoản 7: Đề nghị sửa đổi thành: “7. Bảo đảm tính liên tục, kế thừa, ổn định, bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; phân bổ nguồn lực đất đai đảm bảo cân đối hài hòa giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương; phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai” vì nội dung “phân bổ nguồn lực đất đai đảm bảo cân đối hài hòa giữa các thể hệ” là rất khó thực hiện và bỏ cụm từ “giữ các thể hệ”.

- Khoản 8:

+ Đề nghị đưa nguyên tắc này lên đầu tiên của Điều 60 dự thảo Luật.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung nội dung của khoản này là “Dân chủ, công khai, minh bạch, khoa học, khả thi” hoặc sửa thành “Khoa học, dân chủ, công khai, minh bạch” để nhấn mạnh tính khoa học, tính khả thi trong lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; khắc phục từng bước tình trạng quy hoạch treo; Đề nghị bổ sung nguyên tắc “*đảm bảo cơ chế giám sát của người dân, các đoàn thể chính trị - xã hội*” đối với việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Một số ý kiến khác:

+ Cần bổ sung thêm nguyên tắc về lập kế hoạch sử dụng đất cần tại Điều 60 của dự thảo Luật.

+ Luật Quy hoạch năm 2017 đã quy định rõ về việc lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia, mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất quốc gia với quy hoạch tổng thể quốc gia. Do vậy, tại dự thảo chỉ nên tập trung quy định về việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở các ngành, địa phương; không nên quy định chung và nhắc lại nội dung liên quan đến quy hoạch sử dụng đất đã được quy định tại Luật Quy hoạch năm 2017;

+ Bổ sung thêm khoản 9: Đảm bảo nguyên lý quy hoạch mới trên đất nông nghiệp, đất công cộng, đất chưa sử dụng là chính, hạn chế tối đa việc quy hoạch đất tại các khu dân cư đang sinh sống ổn định lâu dài.

+ Đề nghị Bộ cục lại Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau: "Điều 60. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc lập quy hoạch sử dụng đất phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch và các nguyên tắc sau đây:

a. Quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối, phân bổ nhu cầu sử dụng đất của các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất

b. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết vùng; bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và phù hợp với tiềm năng đất đai của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

c. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh.

d. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

đ. Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất.

e. Dân chủ, công khai, minh bạch.

2. Việc lập kế hoạch sử dụng đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

b. Bảo đảm tinh liên tục, kế thừa, ổn định, bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; phân bổ nguồn lực đất đai đảm bảo cân đối hài hòa giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thế hệ; phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai”.

- Dự thảo Luật đã quy định khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo 3 khu vực (gồm khu vực quản lý nghiêm ngặt, khu vực hạn chế và khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất); quy định kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng đất với không gian sử dụng đất và xác định vị trí, ranh giới, diện tích thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đến từng thửa đất trong Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện...Tuy nhiên, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đang thiếu các nội dung quy định chi tiết, cụ thể về cơ chế thực thi việc lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, dự thảo Luật chưa đưa ra quy định về quy trình, thủ tục, thời gian lập và hoàn thành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho từng loại; cần bổ sung quy định về mối quan hệ giữa các loại quy hoạch, xác định nguyên tắc khi có sự mâu thuẫn giữa các loại quy hoạch...Đề nghị bổ sung các quy định cụ thể hơn về nguyên tắc có liên quan khi lập kế hoạch sử dụng đất

- Đề nghị bổ sung các quy định cụ thể hơn về nguyên tắc có liên quan khi lập kế hoạch sử dụng đất.

*** Điều 61. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 152 lượt ý kiến⁶⁷.

- Khoản 1: Đề nghị bỏ lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia do việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của

⁶⁷ Có 67 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

địa phương và các địa phương đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện.

- Khoản 2:

+ Đề nghị bỏ việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Vì để phù hợp với khoản 1 Điều 6 Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch (đã sửa đổi Điều 36 Luật Đất đai năm 2013) và để phù hợp với Luật quy hoạch số 21/2017/QH14, vì 02 Luật trên đã bỏ quy định phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh do nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được tích hợp trong quy hoạch tỉnh.

+ Đề nghị bỏ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

- Một số ý kiến khác:

+ Đề nghị nên bổ sung mục quy hoạch sử dụng đất cấp xã. Lý do: vì cấp xã là cấp trực tiếp quản lý đất đai nên hiểu rõ nhu cầu, nguồn gốc đất, nhu cầu sử dụng nên sẽ tránh được tình trạng quy hoạch không phù hợp...;

+ Đề nghị quy định chi tiết về việc “hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập đồng bộ, thống nhất” có bao hàm cả đồng bộ về mặt thời gian hay không, trong trường hợp quy hoạch các cấp được lập đồng thời thì quy hoạch cấp thấp hơn được lập căn cứ vào đâu khi quy hoạch cấp cao hơn chưa được phê duyệt.

* **Điều 62. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 112 lượt ý kiến⁶⁸.

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “1. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất các cấp là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là từ 30 năm đến 50 năm; tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm”.

+ Việc xác định nhu cầu sử dụng đất đối với hoạt động đầu tư xây dựng được thực hiện thông qua quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện, khu chức năng. Do vậy, để bảo đảm tính thứ bậc của quy hoạch sử dụng đất với các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành thì đề nghị bổ sung vào khoản 1 các Điều 63, 64, 65 dự thảo Luật quy định quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành là “*căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất*” tương ứng với từng loại quy hoạch sử dụng đất.

⁶⁸ Có 60 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị điều chỉnh khoản này thành: “1. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất các cấp tối thiểu là 5 năm...” Vì trong 10 năm, có nhiều dự án trong quy hoạch nhưng chưa có nhà đầu tư, hoặc nhà đầu tư đăng ký nhưng không có đủ tiềm lực tài chính thực hiện dự án. Quy định như vậy sẽ giúp lựa chọn được nhà đầu tư thực sự có đủ năng lực.

+ Đề nghị nghiên cứu giảm tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp huyện xuống còn từ 10 năm đến 15 năm.

- Khoản 2:

+ Dự thảo quy định "*Kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 5 năm*" đề nghị sửa thành 2,5 năm hoặc 5 năm 2 kỳ. Lý do: Ngân sách địa phương còn hạn hẹp nên để kỳ kế hoạch ngắn, xây dựng kế hoạch sẽ chính xác hơn, ít phải sửa đổi.

+ Đề nghị sửa lại thời gian thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp huyện là 30 tháng cho phù hợp với thực tiễn, vì kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có thời hạn là 01 năm là rất khó thực hiện, gây nhiều phiền phức, tốn kém thời gian, kinh phí của người dân, của các tổ chức và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Đề nghị bổ sung, sửa đổi khoản 2 thành: “2. *Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và kế hoạch sử dụng đất an ninh là 05 năm; Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm*”.

+ Đề nghị cân nhắc để thời kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp huyện là 5 năm (dự thảo Luật quy định là hàng năm) để phù hợp với Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm (theo nhiệm kỳ) của địa phương; đồng thời quy định về việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp huyện cho phù hợp với thực tế.

+ Các quy định cần được nghiên cứu, rà soát kỹ sao cho quy hoạch sử dụng đất phải ổn định lâu dài để đảm bảo chính sách về cho thuê đất, bảo vệ quyền lợi, tài sản của người thuê trong quá trình hoạt động.

*** Điều 63. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia:** Có 140 lượt ý kiến⁶⁹.

- Khoản 1:

+ Việc xác định nhu cầu sử dụng đất đối với hoạt động đầu tư xây dựng được thực hiện thông qua quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện, khu chức năng. Do vậy, để bảo đảm tính thứ bậc của quy hoạch sử dụng đất với các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành thì đề nghị bổ sung vào khoản 1 các Điều 63, 64, 65 dự thảo Luật quy định quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành là “*căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất*” tương ứng với từng loại quy hoạch sử dụng đất.

⁶⁹ Có 58 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị bổ sung “quy hoạch tổng thể quốc gia” vào quy định tại khoản 1 để đảm bảo thống nhất với Luật Quy hoạch 2017 (khoản 1 Điều 6 Luật Quy hoạch 2017 quy định quy hoạch tổng thể quốc gia là cơ sở để lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia. Tuy nhiên, trong căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia tại Điều 63 dự thảo lại không thấy căn cứ vào “quy hoạch tổng thể quốc gia”.

+ Bổ sung “định hướng sử dụng đất quốc gia vùng kinh tế xã hội 10 năm, thêm “20 năm, tầm nhìn 30 năm - 50 năm”.

+ Điểm c: đề nghị bổ sung cụm từ “biến động đất đai”.

+ Điểm d: về căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia là “Nhu cầu và khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và tiềm năng đất đai”, nhu cầu này phải được xác định từ quy hoạch của các ngành, lĩnh vực và địa phương. Do vậy, làm rõ quy định về sự phối hợp giữa các quy hoạch ngành, lĩnh vực, địa phương trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Đề nghị bổ sung cụm từ “tiềm năng đất đai”.

- Khoản 2:

+ Điều 24 Luật quy hoạch đã quy định về nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia, do vậy đề nghị rà soát để thống nhất giữa Luật này và Luật quy hoạch.

+ Đề nghị bổ sung quy hoạch sử dụng đất đến cấp vùng.

+ Dự thảo Luật quy định về nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia, trong đó có yêu cầu “*Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất và phân bổ đến vùng kinh tế - xã hội đối với nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia; đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn; đất có di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia*”. Đề nghị cần nhắc nội dung “phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến từng vùng kinh tế - xã hội” trong nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia bởi thực tế cho thấy không phải lúc nào quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh ở các tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương trong cùng một vùng kinh tế - xã hội được lập và phê duyệt đồng thời, thống nhất. Trong khi đó, các địa phương đều có xu hướng mong muốn được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp nhiều nhất có thể. Do vậy, địa phương nào trình thẩm định và được phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước thì địa phương đó sẽ ít bị áp lực về chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ cho vùng.

+ Điểm b:

++ Đề nghị bổ sung chỉ tiêu: ***đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất có di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia; khu du lịch cấp quốc gia*** vào chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia.

++ Đề nghị bổ sung cụm từ “nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; trong đó xác định” và biên tập lại như sau: “Xác định các

chỉ tiêu sử dụng đất và phân bổ đến vùng kinh tế - xã hội đối với diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia; đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn; đất có di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia”.

++ Đề nghị bổ sung cụm từ “Đất có danh lam thắng cảnh cấp quốc gia; đất có di sản văn hóa và thiên nhiên thế giới” vào cuối điểm b.

+ Điểm c: do quy hoạch sử dụng đất quốc gia là quy hoạch có tính vĩ mô, bản đồ thể hiện ở tỷ lệ 1/1.000.000, 1/250.000 nên đề nghị xem tính lại tính khả thi của việc khoanh định các khu vực theo điểm c khoản 2 Điều 63 của dự thảo Luật.

+ Điểm d:

++ Dự thảo Luật quy định: *Quy hoạch sử dụng đất quốc gia bao gồm nội dung về khoanh định đất khu đô thị, khu công nghiệp, thương mại dịch vụ theo hướng tuyến phát triển hạ tầng và điểm kết nối giao thông;*

++ Đề nghị xem xét bổ sung cụm từ "kỹ thuật" để chỉnh lại thành “Khoanh định đất khu đô thị, khu công nghiệp, thương mại dịch vụ theo hướng tuyến phát triển hạ tầng kỹ thuật và điểm kết nối giao thông”. Do quy hoạch sử dụng đất quốc gia là quy hoạch có tính vĩ mô, bản đồ thể hiện ở tỷ lệ 1/1.000.000, 1/250.000 nên đề nghị xem tính lại tính khả thi của việc khoanh định các khu vực theo điểm d khoản 2 Điều 63 của dự thảo Luật; mặt khác chỉ tiêu đất thương mại dịch vụ không thuộc chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia nên đề nghị không khoanh định thương mại dịch vụ theo hướng tuyến phát triển hạ tầng và điểm kết nối giao thông.

- Khoản 5: Về lập bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia đều không ghi nội dung cụ thể là gì. Để bảo đảm quy định rõ ràng, chi tiết, cần ghi rõ cụ thể quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải lập thành bản đồ chi tiết (ghi rõ mức độ chi tiết đối với từng cấp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất).

- Khoản 6: Về xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia chưa rõ. Vì vậy, cần qui định rõ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được xây dựng, tích hợp vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và tích hợp với hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia khác có liên quan.

- Khoản 7: Việc hạn chế quyền tiếp cận đất đai liên quan đến việc hạn chế quyền của công dân, theo quy định tại Điều 14 Hiến pháp năm 2013: “Quyền con người, quyền công dân chỉ có thể bị hạn chế theo quy định của luật trong trường hợp cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng”. Do đó, cơ quan chủ trì soạn thảo cần đánh giá kỹ tác động quy định này, rà soát các cam kết quốc tế, điều ước quốc tế có liên quan mà Việt Nam là thành viên; đồng thời, quy định các trường hợp hạn chế ngay trong dự thảo Luật mà không giao Chính phủ quy định chi tiết.

* **Điều 64. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:** Có 182 lượt ý kiến⁷⁰.

- Khoản 1:

+ Việc xác định nhu cầu sử dụng đất đối với hoạt động đầu tư xây dựng được thực hiện thông qua quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện, khu chức năng. Do vậy, để bảo đảm tính thứ bậc của quy hoạch sử dụng đất với các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành thì đề nghị bổ sung vào khoản 1 các Điều 63, 64, 65 dự thảo Luật quy định quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành là “căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất” tương ứng với từng loại quy hoạch sử dụng đất.

+ Tại Khoản 1 Điều này quy định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW, tuy nhiên Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018 thì không có quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh nên Điều 233 dự thảo Luật đã có quy định bãi bỏ: khoản 4 Điều 3, Điều 24, khoản 3 Điều 42, trình tự, thủ tục quyết định quy hoạch sử dụng đất quốc gia của Luật quy hoạch. Đề nghị cân nhắc việc bãi bỏ này ảnh hưởng đến kết cấu của Luật quy hoạch. Đề nghị bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại Khoản 5 Điều này để tránh trùng lặp với bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

+ Điều này có quy định các nội dung liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, các nội dung này liên quan đến quy định tại Điều 27 (nội dung quy hoạch tỉnh) của Luật Quy hoạch. Vì vậy đề nghị cân nhắc, xem xét bổ sung quy định trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi theo hướng làm rõ các nội dung trong Luật Quy hoạch năm 2017 đã bị điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung tại Luật đất đai sửa đổi.

+ Theo quy định, để chấp thuận chủ trương đầu tư, các dự án điện cần phải có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được phê duyệt bên cạnh các quy hoạch khác như quy hoạch phát triển điện lực quốc gia, quy hoạch tỉnh,...theo quy định của Luật Quy hoạch. Tuy nhiên hiện nay đa phần các quy hoạch, kế hoạch này chưa được ban hành, dẫn đến chủ trương đầu tư các dự án điện phải đợi để có cơ sở phê duyệt. Do đó, đề nghị xem xét rà soát, bổ sung quy định để giải quyết các bất cập trên thực hiện.

+ Điểm b: Đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “b) Kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, biển đảo khí hậu của cấp tỉnh; quy hoạch tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương”.

- Khoản 2:

+ Về vấn đề quản lý và sử dụng tài sản công là nhà đất của cơ quan, đơn vị sự nghiệp công lập và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau: (i) Về quy hoạch

⁷⁰ Có 70 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

đất tại các khu vực cửa khẩu biên giới đường bộ có các khu kinh tế cửa khẩu. Do đó, để đảm bảo việc quản lý đất đai trong khu kinh tế cửa khẩu đúng mục đích sử dụng, đề nghị bổ sung vào Điều 64 và Điều 65 nội dung quy hoạch đất thuộc khu kinh tế cửa khẩu biên giới của cấp tỉnh đối với các khu vực cửa khẩu quốc tế, cửa khẩu chính; quy hoạch khu kinh tế cửa khẩu biên giới của cấp huyện đối với cửa khẩu phụ, lối mở biên giới.

+ Điểm b:

++ Đề nghị bổ sung cụm từ "tín ngưỡng" sau cụm "đất tôn giáo". Lý do: Các điều quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phân loại đất trong dự thảo Luật cần phải đề cập rõ hơn đất tôn giáo, tín ngưỡng, làm căn cứ để xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện.

++ Đề nghị xem xét bổ sung như sau “Xác định chi tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh, gồm: đất chăn nuôi tập trung đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất cụm công nghiệp; đất thương mại - dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh, đất khu du lịch...; bổ sung thêm vào quy hoạch đất khu vực phát triển hạ tầng thương mại buôn bán; đất khu vực phát triển hạ tầng chợ đầu mối cấp quốc gia; chợ đầu mối cấp vùng miền.

++ Đề nghị bổ sung thêm đất công trình cấp nước sạch, công trình nước mưa, nước thải.

++ Đề nghị chỉnh sửa cụm từ “đất di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh” thành “đất có di tích lịch sử - văn hóa; đất có danh lam thắng cảnh”.

++ Đề nghị bổ sung, liệt kê đầy đủ các loại đất được phân loại theo Điều 10 do dự thảo Luật chưa thống kê chỉ tiêu sử dụng các loại đất rừng đặc dụng, phòng hộ, sản xuất.

+ Điểm c: Đề nghị xem xét bổ sung việc xác định trên bản đồ quy hoạch phạm vi đối với quy hoạch cấp tỉnh.

+ Điểm d:

++ Không yêu cầu lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với thành phố trực thuộc Trung ương. Theo đó, đề nghị bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 Điều 64 dự thảo Luật như sau: “*2a. Đối với thành phố trực thuộc Trung ương thì không lập quy hoạch sử dụng đất mà lập, phê duyệt quy hoạch đô thị theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, làm cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.*”.

++ Bổ nội dung về khoanh định các khu đô thị, khu công nghiệp, thương mại dịch vụ theo hướng tuyến phát triển hạ tầng và điểm kết nối giao thông quy định tại điểm d khoản 2 Điều 64 dự thảo Luật.

- Khoản 4: Điểm c đề nghị chuyển nội dung “*Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để thực hiện dự án tái định cư tại chỗ, nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh*” tại điểm c khoản 4 Điều 64 dự thảo Luật sang khoản 7 Điều 65 dự thảo Luật.

- Khoản 5: Việc lập bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đều không ghi nội dung cụ thể là gì. Để bảo đảm quy định rõ ràng, chi tiết, cần ghi rõ cụ thể quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải lập thành bản đồ chi tiết (ghi rõ mức độ chi tiết đối với từng cấp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất).

- Một số ý kiến khác: Đề nghị ở Luật Đất đai không quy định lại và không bãi bỏ các nội dung đã quy định trong Luật Quy hoạch. Cần dẫn chiếu sang Luật quy hoạch; một số tỉnh quy hoạch đã được phê duyệt cần xây dựng rõ, các trường hợp đã phê duyệt rồi thì có cần làm lại quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh không, làm rõ mối quan hệ hai quy hoạch này.

*** Điều 65. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:** Có 145 lượt ý kiến⁷¹.

- Khoản 1:

+ Việc xác định nhu cầu sử dụng đất đối với hoạt động đầu tư xây dựng được thực hiện thông qua quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện, khu chức năng. Do vậy, để bảo đảm tính thứ bậc của quy hoạch sử dụng đất với các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành thì đề nghị bổ sung vào khoản 1 các Điều 65 dự thảo Luật quy định quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành là “*căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất*” tương ứng với từng loại quy hoạch sử dụng đất.

+ Điểm b: đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cấp huyện.

+ Điểm d:

++ Đề nghị bổ sung, sửa đổi thành “d) Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của cấp huyện”.

++ Đề nghị bổ sung về nhu cầu sử dụng đất của UBND cấp xã cần nêu rõ thêm đất cho giáo dục, đất cho thể thao. Lý do: Hiện nay nhiều địa phương không chú trọng việc này, dẫn đến nhiều nơi thiếu đất làn trường học (làm cho cha mẹ phải bóc thăm suất học mẫu giáo của con), đất làm sân thể thao cũng chưa được quan tâm, đến khi có điều kiện phát triển thì không còn vị trí đẹp...

- Khoản 2:

⁷¹ Có 50 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Điểm a:

++ Đề nghị chỉnh lý điểm a khoản 2 Điều 65 dự thảo Luật: “a) Định hướng sử dụng đất, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường; đảm bảo phù hợp, ~~đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất~~ với quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn;”.

++ Nên bổ sung nội dung "Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất" vào nội dung của khoản 2.

+ Điểm b: Đề nghị rà soát để thống nhất với quy định của Luật Quy hoạch đô thị về các chỉ tiêu sử dụng của địa phương. Đề nghị bổ sung căn cứ để xác định đối với chỉ tiêu sử dụng đất với loại đất đa mục đích theo theo Điều 209 dự thảo Luật.

+ Điểm c:

++ Đề nghị bổ sung cụm từ "tôn giáo," vào giữa cụm từ "đất cơ sở tín ngưỡng."

++ Đề nghị xem xét, bổ sung nội dung “đất chăn nuôi tập trung” vào nội dung “Xác định chỉ tiêu các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã”; bổ sung việc xác định chỉ tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp huyện, gồm đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất,....;

++ Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định về việc quy hoạch địa điểm tập kết chất thải sinh hoạt.

++ Xác định chỉ tiêu các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã gồm: đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất nông nghiệp khác; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất phát triển hạ tầng (đất chợ, đất sinh hoạt cộng đồng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, **hạ tầng năng lượng**); đất cơ sở tín ngưỡng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối; đất có mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác”.

+ Điểm d:

++ Bổ nội dung về hướng tuyên phát triển hạ tầng và điểm kết nối giao thông; xác định diện tích các khu dân cư, thương mại, dịch vụ theo định hướng giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với các quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 65 dự thảo Luật.

++ Không yêu cầu lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đối với thị trấn (tương tự như các đô thị không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tại Điều 65 dự thảo Luật).

- Khoản 3: Đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định đối với các thành phố trực thuộc Trung ương có quy hoạch chung được lập và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì không nhất thiết phải lập quy hoạch sử dụng đất.

- Khoản 4: Đề bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, đề nghị bỏ nội dung về phải cập nhật định hướng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với các quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt quy định tại khoản 4 Điều 65 dự thảo Luật.

- Khoản 5:

+ Điểm c: Đề nghị xem xét bỏ chế định phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với khu vực tư nhân.

+ Điểm d:

++ Dự thảo quy định: “Kế hoạch đầu tư công trung hạn đã được phê duyệt; chủ trương đầu tư để thực hiện các công trình, dự án trong năm kế hoạch”. Đề nghị làm rõ là “năm kế hoạch sử dụng đất” hay “năm kế hoạch đầu tư công”.

++ Đề nghị rà soát, điều chỉnh cho phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở; Quy định này vì còn khá mơ hồ và mang tính chất định tính gây khó khăn trong công tác lập cũng như thẩm định kế hoạch sử dụng đất khi không có căn cứ để xác định thế nào là: "cò khả năng đầu tư, huy động nguồn lực.

- Khoản 7:

+ Điểm a: Đề nghị rà soát nội dung khoản 7 Điều 65 để phù hợp với khoản 2 Điều 64 về nội dung kế hoạch sử dụng đất.

+ Điểm b:

++ Đề nghị xem xét bỏ nội dung quy định này hoặc chỉ quy định đối với đất ở tại đô thị, đất khu công nghiệp do nếu quy định như Dự thảo thì đối với dự án công trình điện sẽ gặp khó khăn, vướng mắc, do nhiều dự án được thực hiện tại các vùng hẻo lánh không có quy hoạch 1/500 hoặc 1/2000.

++ Đề nghị bỏ "Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất vì khó thực hiện đối với công trình theo tuyến; quy hoạch 10 năm mang tính chất định hướng, nếu quy hoạch đến từng thửa đất thì thường xuyên phải điều chỉnh và các quy định nêu trên không phù hợp với thực tiễn; lý do hiện nay việc đo đạc bản đồ địa chính ở một số địa phương chưa được phủ kín, cơ sở dữ liệu địa chính chưa được xây dựng hoàn chỉnh dẫn đến khó khăn cho việc xác định thửa đất đưa vào quy hoạch sử dụng đất; hơn nữa để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất mất nhiều thời gian, tốn kém ngân sách nhà nước.

- Ý kiến khác: Đề nghị bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

*** Điều 66. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh:** Có 58 lượt ý kiến⁷².

- Khoản 1:

+ Đề nghị xem xét bổ sung thêm căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc

⁷² Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

phòng, đất an ninh là “Quy hoạch tỉnh”. Lý do: trong quy hoạch tỉnh đã tích hợp và phân bổ nguồn lực cho lĩnh vực quốc phòng, an ninh; có phương án phân bổ đất đai cho mục đích quốc phòng, an ninh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

+ Đề nghị xem xét quy định: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch kế hoạch sử dụng đất an ninh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất quốc gia. Lý do: Nếu các quy hoạch này đều được lập đồng thời thì không rõ là các quy hoạch thấp hơn sẽ căn cứ vào đâu để lập quy hoạch khi các quy hoạch cao hơn đang chưa được phê duyệt.

- Khoản 3: Đề nghị sửa đổi thành “b) Nhu cầu sử dụng 05 năm đối với đất quốc phòng, đất an ninh” hoặc ”b) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm đối với mục đích quốc phòng, an ninh”.

- Khoản 5: Để các quy định về những khu vực hạn chế này được rõ ràng và khả thi, cũng như không gây trì hoãn và tranh cãi trong quá trình thực thi trong tương lai, Dự thảo cần thống nhất lại các thuật ngữ, bổ sung định nghĩa cho (các) khu vực hạn chế, cũng như quy định quy trình thủ tục, thẩm quyền xác định các khu vực hạn chế, đối tượng chịu những hạn chế này và những vấn đề liên quan nào sẽ thuộc thẩm quyền quy định cụ thể của Thủ tướng Chính phủ.

- Một số ý kiến khác:

+ Đề nghị đổi tên Điều 66 thành: “Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh” để phù hợp, thống nhất các nội dung trong văn bản.

+ Để bảo đảm tính minh bạch của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh, cần đưa vào Điều 66 này định nghĩa đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm những loại đất được sử dụng vào mục đích cụ thể gì? Không nên đến chương về thu hồi, trưng dụng đất mới đưa ra giải thích đất quốc phòng, đất an ninh là gì.

*** Điều 67. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:**
Có 46 lượt ý kiến⁷³.

- Tại khoản 2 và khoản 3 đề nghị xác định lại tên gọi cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh giúp UBND cấp tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và tên gọi cơ quan quản lý đất đai cấp huyện giúp UBND cấp huyện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện cho phù hợp cho phù hợp.

- Khoản 5 và khoản 6: Đề nghị chuyển sang điều luật khác vì đưa vào nội dung trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là không hợp lý. Khoản 5 đưa vào điều luật phê duyệt, bởi vì bước lập và phê duyệt là hoàn toàn khác nhau. Khoản 6 đưa vào điều luật nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng

⁷³ Có 36 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện có biển.

* **Điều 68. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 138 lượt ý kiến⁷⁴.

- Khoản 1:

+ Điểm a: Việc lấy ý kiến góp ý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chỉ thông qua trang thông tin điện tử; đề nghị bổ sung hình thức công khai thông tin theo quy định tại Điều 18 Luật Tiếp cận thông tin bao gồm: Công khai trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại Trụ sở cơ quan nhà nước và các địa điểm khác, các hình thức khác thuận lợi cho công dân. Lý do: Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 17 Luật Tiếp cận thông tin thì nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thuộc thông tin phải công bố công khai rộng rãi. Do đó, dự thảo Luật cần quy định mở rộng hình thức công bố thông tin, thuận lợi cho người dân tiếp cận.

+ Điểm c:

++ Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia đề nghị điều chỉnh là 45 ngày (dự thảo là 30 ngày) kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến lý do: tăng thêm thời gian lấy ý kiến để tổ chức, cá nhân và Nhân dân có thời gian tiếp cận với văn bản (nhất là đối với người dân ở nông thôn, vùng sâu, vùng xa... trình độ tiếp cận văn bản còn chậm và hạn chế), từ đó công tác nghiên cứu đóng góp sẽ có chất lượng hơn.

++ Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia là 30 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.

- Khoản 2:

+ Đề nghị nghiên cứu, bổ sung hình thức lấy ý kiến đối với cơ quan hành chính tại bộ, ngành, địa phương

+ Điểm a:

++ Đề nghị Đề nghị sửa câu: "Ủy ban Mặt trận Tô quốc cấp tỉnh" thành "Ủy ban Mặt trận Tô quốc Việt Nam cấp tỉnh".

++ Đề nghị việc lấy ý kiến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại cấp xã phải nêu cụ thể cho từng xã, phường mới tăng tính hiệu quả khi lấy ý kiến (gôm: báo cáo thuyết minh; hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã, phường được tách ra từ quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cấp huyện).

+ Điểm b: Đề nghị cần quy định rõ thời gian giải trình, tiếp thu trước khi nội dung quy hoạch có hiệu lực.

+ Điểm c: Đề nghị điều chỉnh thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 60 ngày (dự thảo là 30 ngày) kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến; lý do: tăng thêm thời gian lấy ý kiến để tổ chức, cá

⁷⁴ Có 63 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

nhân và Nhân dân có thời gian tiếp cận với văn bản (nhất là đối với người dân ở nông thôn, vùng sâu, vùng xa... trình độ tiếp cận văn bản còn chậm và hạn chế), từ đó công tác nghiên cứu đóng góp sẽ có chất lượng hơn.

- Khoản 3:

+ Điểm a:

++ Dự thảo Luật đề nghị xem xét chỉnh sửa cụm từ "Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc cấp huyện" thành "Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp huyện" và chỉnh sửa cụm từ "điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng" thành "nhà văn hóa các xóm, tổ dân phố" cho phù hợp với tình hình thực tiễn và gần với địa điểm sinh hoạt của người dân. Sau chỉnh sửa nội dung cụ thể như sau: "*a) Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, nhà văn hóa các xóm, tổ dân phố, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*".

++ Đề nghị bổ sung đối tượng lấy ý kiến là các tổ chức chính trị - xã hội.

++ Đề nghị chỉ nên quy định việc "tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn" trong khu vực thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Lý do: Theo quy định tại Khoản 3, điều 68 nêu trên thì nội dung công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng. Do đó, để đảm bảo việc tập trung ý kiến, tránh giằng trái và tiết kiệm thời gian, việc "tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn" chỉ nên thực hiện trong khu vực thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

++ Đề nghị Dự thảo bỏ cụm từ "cá nhân khác có liên quan" "bổ sung thêm thành phần là "các tầng lớp nhân dân có quan tâm" bởi vì nhân dân sinh sống làm việc trên lãnh thổ Việt Nam đều là người chịu tác động trực tiếp của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đồng thời trong nhân dân có nhiều cá nhân có trình độ, kiến thức chuyên môn sâu về lĩnh vực này muốn đóng góp tham gia ý kiến nhưng do "không liên quan" nên không được tham gia, đồng thời cũng là bước đầu tiên thực hiện công khai, dân chủ trong quy hoạch.

++ Đề nghị cần quy định tỷ lệ nhân dân lấy ý kiến; phương pháp, cách thống kê, ghi nhận tổng hợp và thông báo công khai, minh bạch; bổ sung hình thức công khai, giải trình ý kiến đóng góp; thông tin quy hoạch không được công khai; kiến nghị bổ sung đối tượng lấy ý kiến là các tổ chức chính trị - xã hội.

+ Điểm c: Đề nghị điều chỉnh thời gian niêm yết quy hoạch cấp huyện từ 30 ngày xuống 15 ngày để đảm bảo hơn về sự kịp thời trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; có ý kiến thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đề nghị điều chỉnh là 60 ngày (dự thảo là 30 ngày) kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến; lý do: tăng thêm thời gian lấy ý kiến để tổ chức, cá nhân và Nhân dân có thời gian tiếp cận với văn bản (nhất là đối với người dân ở nông thôn, vùng sâu, vùng xa... trình độ tiếp cận văn bản còn chậm và hạn chế), từ đó công tác nghiên cứu đóng góp sẽ có chất lượng hơn.

- Khoản 4:

+ Đề nghị quy định bổ sung việc lấy ý kiến của các bộ, ngành ở Trung ương về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

+ Để đảm bảo phù hợp với tính chất, đặc thù của nhiệm vụ quân sự, quốc phòng và thống nhất với quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 7 Luật Bảo vệ bí mật Nhà nước năm 2018 và quy định tại khoản 8 Điều 8 Quyết định số 82/QĐ-TTg ngày 17/9/2020 của Thủ tướng chính phủ ban hành Danh mục bí mật Nhà nước trong lĩnh vực Quốc phòng, đề nghị nghiên cứu bổ sung vào khoản 4 Điều 68 nội dung quy định cụ thể đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và không công bố niêm yết, công bố công khai nội dung về quốc phòng, an ninh trong quy hoạch, kế hoạch đất hằng năm.

+ Đề nghị bổ sung thời hạn lấy ý kiến về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh là 45 ngày kể từ ngày tiến hành lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để bảo đảm cho tiến độ được kịp thời, tránh tình trạng mất nhiều thời gian, không tập trung.

- Một số ý kiến khác:

+ Đề nghị cần quy định rõ thời gian giải trình, tiếp thu trước khi nội dung quy hoạch có hiệu lực.

+ Đề nghị cần phải điều chỉnh, bổ sung quy định cụ thể: cần đạt 50% tỷ lệ đồng thuận trong quá trình lấy ý kiến là bao nhiêu % mới đủ điều kiện trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+ Cần quy định cụ thể cơ quan chủ trì lấy ý kiến, cơ quan giám sát quá trình lấy ý kiến, định mức kinh phí tổ chức lấy ý kiến, cá nhân/tổ chức bắt buộc phải có ý kiến và không bắt buộc có ý kiến, các chế tài đi kèm nhằm tránh trường hợp lấy ý kiến qua loa, hình thức.

+ Quy định như dự thảo chưa thực sự thống nhất với các quy định về lấy ý kiến quy hoạch sử dụng đất tại Điều 19, Luật Quy hoạch năm 2017, đề nghị rà soát để đảm bảo sự thống nhất giữa hai Luật.

+ Đề nghị quy định cụ thể hơn về trình tự thực hiện lập quy hoạch sử dụng đất. Dự thảo Luật Đất đai chỉ quy định về việc lấy ý kiến (Điều 68) và thẩm định quy hoạch (Điều 69), ngoài hai thủ tục này, còn rất nhiều thủ tục khác có liên quan để có thể lập được quy hoạch mà Luật Đất đai không đề cập.

* **Điều 69. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 58 lượt ý kiến⁷⁵.

- Khoản 1: Đề nghị cần quy định thành phần cơ bản Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất Quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện.

- Ý kiến khác: Cần quy định thời gian cho quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Lý do: nếu không quy định rõ để kéo dài sẽ ảnh hưởng đến quá trình đầu tư, sản xuất của người dân.

* **Điều 70. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 135 lượt ý kiến⁷⁶.

- Khoản 2: Dự thảo quy định “*Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh...*”. Tuy nhiên, theo điểm h khoản 3 Điều 19 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019) thì thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được giao cho Chính phủ. Đề nghị nghiên cứu, thống nhất thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh giữa các Luật nêu trên.

- Khoản 3:

+ Đề nghị sửa đổi nội dung vào cuối khoản này thành: “Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua. Vì phải báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh tại kỳ họp gần nhất danh mục công trình, dự án, các khu vực cần thu hồi đất theo quy hoạch trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

+ Tại khoản 3 quy định: “*3. UBND cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. UBND cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình UBND cấp tỉnh phê duyệt. UBND cấp huyện trình UBND cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. UBND cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án, các khu vực cần thu hồi đất theo quy hoạch trước khi phê duyệt*

⁷⁵ Có 50 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁷⁶ Có 38 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

kế hoạch sử dụng đất cấp huyện”.

Tại các địa phương thực hiện tổ chức chính quyền đô thị, không tổ chức Hội đồng nhân dân quận, nên UBND quận không thể trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình UBND cấp tỉnh phê duyệt. Do đó, kiến nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu sửa đổi theo hướng những địa phương thực hiện tổ chức chính quyền đô thị thì UBND quận được trình cho UBND cấp tỉnh.

+ Do Luật Đất đai năm 2013 không có quy định nên thời điểm phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm thường kéo dài, ảnh hưởng đến việc thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

*** Điều 71. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 157 lượt ý kiến⁷⁷.

- Khoản 1:

+ Việc rà soát điều chỉnh định kỳ quy hoạch sử dụng đất được thực hiện 05 năm là chưa phù hợp, chưa bám sát với yêu cầu của thực tiễn đặt ra, không thể tránh trường hợp quy hoạch xa rời thực tế, quy hoạch treo. Đồng thời, để tránh lạm dụng quyền lực, lợi ích nhóm trong việc điều chỉnh, Điều luật không nên quy định chung chung “Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt” mà nên quy định cụ thể những nội dung nào được điều chỉnh và những nội dung nào không được điều chỉnh. Đồng thời, cần quy định trách nhiệm của các cơ quan có thẩm quyền trong việc điều chỉnh nếu điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gây ra những hệ lụy tiêu cực thì phải gánh chịu những hậu quả pháp lý gì để tránh việc điều chỉnh tùy tiện, lợi dụng việc điều chỉnh vì lợi ích nhóm.

+ Đề nghị nghiên cứu, bổ sung điều khoản dự thảo cho phép điều chỉnh cục bộ trong một số tình huống hạn chế (như khi có sự điều chỉnh các quy hoạch có liên quan do cùng cấp có thẩm quyền phê duyệt) nhằm nhằm đảm bảo tính linh hoạt và đồng bộ giữa quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất. Lý do: trong trường hợp các quy hoạch xây dựng được phê duyệt ngay sau thời điểm Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

+ Đề nghị bổ sung có quy định rà soát định kỳ phù hợp với thực tiễn.

- Khoản 2:

+ Khoản 2 có nêu 7 căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, thực chất đây không phải là căn cứ mà là điều kiện được phép điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất. Do đó, cần phải sửa lại cho đúng. Mặt khác, thực tế thời gian qua ở nhiều địa phương có hiện tượng thay đổi, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tùy

⁷⁷ Có 85 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

tiện, dẫn đến phá vỡ quy hoạch ban đầu, là kẽ hở để các nhóm lợi ích trục lợi. Vì vậy, cần quy định cụ thể những nội dung nào có thể điều chỉnh, nội dung nào không thể điều chỉnh, hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch, tránh việc lợi dụng điều chỉnh quy hoạch để các nhóm lợi ích tác động, thay đổi quy hoạch.

+ Đề xuất quy định thêm căn cứ và thời gian đối với việc điều chỉnh quy hoạch khi có bất cập, sai sót.

+ Đề nghị bổ sung Điểm h "Do quy hoạch sử dụng đất đã quá thời hạn quy định nhưng không thực hiện." Vào nội dung khoản này.

+ Theo quy định tại của Dự thảo Luật thì 5 năm mới được điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trong khi đó việc Điều chỉnh quy hoạch của các ngành, lĩnh vực không quy định về định kỳ điều chỉnh, đề nghị có điều chỉnh nội dung này.

+ Đề nghị rà soát quy hoạch sử dụng đất được thực hiện định kỳ 5 năm để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế từng giai đoạn; làm rõ và bổ sung quy định về việc điều chỉnh do tác động của các yếu tố bất thường, bất khả kháng để tránh trường hợp việc triển khai thực hiện nhiệm vụ bị treo do chưa đến thời điểm rà soát quy hoạch. Tuy nhiên, để tránh việc bị trục lợi chính sách, việc quy định bổ sung này cần được nghiên cứu theo trình tự chặt chẽ. Đồng thời, xem xét áp dụng các nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như các nguyên tắc của việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm tránh việc trục lợi chính sách, ngăn ngừa tác động của nhóm lợi ích vào việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bổ sung quy định rõ hơn về cơ quan chịu trách nhiệm rà soát, tiêu chí, căn cứ của việc rà soát để hạn chế việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trở thành phổ biến, từ đó làm mất tính ổn định của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+ Điểm a: Đề nghị bổ sung có quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất.

+ Điểm c: Đề nghị xem xét, thống nhất nội dung tại điểm c khoản 2 Điều này với nội dung tại khoản 3 Điều 53 Luật Quy hoạch, cụ thể: *"Có sự thay đổi, điều chỉnh địa giới hành chính làm ảnh hưởng đến tính chất, quy mô không gian lãnh thổ của quy hoạch"*

+ Điểm d: Đề nghị xem xét quy định căn cứ để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là 5 năm đối với các nội dung tại điểm d) Do tác động của thiên tai, chiến tranh, yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất". Vì đây là yếu tố khách quan, cấp bách, nếu phải chờ đến 5 năm mới điều chỉnh sẽ gây khó khăn cho quá trình thực hiện.

- Khoản 3: Đề nghị rà soát khoản này cho phù hợp với điều về quy hoạch sử dụng đất (không có danh mục công trình trong quy hoạch sử dụng đất).

- Khoản 4: Đề nghị chỉnh sửa quy định tại Khoản 4 Điều này theo hướng: Kế hoạch sử dụng đất chỉ được điều chỉnh khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; việc quy định kế hoạch sử dụng đất khi có điều chỉnh kế hoạch phát

triển kinh tế - xã hội hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất là chưa rõ ràng, có thể dẫn đến áp dụng tùy tiện, cần làm rõ việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch có phải lấy ý kiến các cơ quan, Mặt trận Tổ quốc và công khai thông tin như khi phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không? Có cho phép điều chỉnh quy hoạch cục bộ không làm thay đổi quy mô không?

- Khoản 6: Đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu, cân nhắc việc quy định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cấp tỉnh phải được cơ quan quy hoạch cấp quốc gia cho phép và thẩm quyền thay đổi quy hoạch cấp quận/ huyện phải do cấp tỉnh quyết định (Thực tế quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất những năm qua thường xuyên được điều chỉnh, thiếu ổn định, do vậy cần thiết quy định chặt chẽ hơn đối với nội dung này trong dự thảo luật Đất đai sửa đổi).

- Khoản 7:

+ Đề nghị cần rà soát trình tự, thủ tục để điều chỉnh quy hoạch được thực hiện cụ thể trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện thường xuyên hàng năm.

+ Đề nghị thêm: *Trình tự các bước điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cũng đầy đủ như khi lập kế hoạch để đảm bảo việc điều chỉnh quy hoạch tốt hơn hoặc bằng khi chưa điều chỉnh.*

*** Điều 72. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 40 lượt ý kiến⁷⁸.

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung cụm từ “có đủ năng lực, trình độ” như sau: “Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan chịu trách nhiệm chủ trì việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thuê tư vấn có đủ năng lực, trình độ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”.

- Khoản 2: Đề nghị làm rõ tổ chức, doanh nghiệp hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có phải xin cấp phép hoạt động không, vì Khoản 2 Điều 2 đã giao Chính phủ quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn, cần phù hợp với quy định về điều kiện đầu tư, kinh doanh quy định tại Luật đầu tư.

*** Điều 73. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 120 lượt ý kiến⁷⁹.

- Đề xuất bổ sung tại Điều 73 Dự thảo việc quy hoạch sử dụng đất cần phải được công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, các Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, địa phương để người dân tiện tra cứu;

- Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng cần được công bố công khai, có thời hạn để các tổ chức, cá nhân biết và chủ động trong công việc.

⁷⁸ Có 32 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁷⁹ Có 81 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

Kèm theo là có quy định trách nhiệm cho cơ quan quản lý trong việc chậm làm quy hoạch, không công bố công khai quy hoạch;

- Khoản 2:

+ Điểm c:

++ Tại dự thảo nêu: *“Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan,... kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã. Đề nghị bỏ từ “phường” trở thành: “Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố..., kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã”.*

++ Đề nghị đơn vị soạn thảo xem xét bổ sung thêm các hình thức công khai thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đến người dân (như các hình thức công khai thông tin được quy định tại Luật thực hiện dân chủ ở cơ sở 2022: thông qua Trưởng thôn, Tổ trưởng dân phố hoặc gửi văn bản đến công dân.

++ Đề nghị bổ sung các tài liệu được công bố công khai chẳng hạn như: “báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt...” để bảo đảm đầy đủ. Đồng thời, ngoài các hình thức công khai về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại điểm c khoản 2 Điều 73 dự thảo Luật, cần bổ sung thêm hình thức “công khai thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng như phát thanh, truyền hình.

- Điểm a khoản 3: Đề nghị rút ngắn thời hạn từ 30 ngày xuống 10 ngày kể từ ngày quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải công bố công khai.

* **Điều 74. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 161 lượt ý kiến⁸⁰.

- Đối với các quy định khác về nội dung, trình tự, thủ tục, căn cứ lập quy hoạch, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư để rà soát, chỉnh lý phù hợp giữa Luật Đất đai và Luật Quy hoạch, theo đó, căn cứ lập quy hoạch cần bám sát và cụ thể hóa quan điểm chỉ đạo tại mục IV.2.2.1 Nghị quyết số 18-NQ/TW.

- Khoản 2: Đề nghị làm rõ cụm từ *“được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”* là có được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây hay không hay chỉ được cấp phép cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình. Lý do: do chưa cụ thể nên hiện nay nhiều địa phương có nhiều cách hiểu khác nhau.

- Khoản 3: Bổ sung, hoàn thiện các quy định tại khoản 3 khoản 4 Điều 74 về việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối trong các khu vực quy

⁸⁰ Có 121 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

hoạch; trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh trong rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Khoản 4:

+ Đề nghị nên quy định 24 tháng là phù hợp. Lý do: khoảng thời gian 03 năm như vậy là dài, gây lãng phí về đất;

+ Dự thảo Luật quy định "hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà sau 3 năm không thực hiện, Đề nghị nên cho hàng năm.

+ Đề nghị quy định giới hạn số lần điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất tại khoản 4 nhằm tránh tình trạng “lách luật”, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất nhiều lần, dẫn tới kéo dài tình trạng quy hoạch treo.

+ Cần nhắc việc bỏ quy định thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà sau 3 năm không thực hiện do thời gian quy định 3 năm thì quá ngắn, nhất là khi có các trường hợp bất khả kháng.

+ Đề nghị xem xét xác định rõ về trách nhiệm của các bên liên quan (cơ quan quản lý Nhà nước/Chính quyền địa phương) trong trường hợp chậm điều chỉnh hoặc hủy bỏ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để giao đất cho Người sử dụng đất/Chủ đầu tư. Đồng thời, làm rõ quyền của Người sử dụng đất/chủ đầu tư có quyền gì trong trường hợp này để tránh lãng phí tài nguyên đất.

- Khoản 5:

+ Đề nghị bổ sung “5. Hàng năm..., ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã”.

+ Đề nghị nghiên cứu, bổ sung hình thức công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hàng năm trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện và công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã để phù hợp với thông tin công khai tại điểm c khoản 2 Điều 73 dự thảo; Cần quy định cơ quan chuyên môn xây dựng hệ thống tra cứu dữ liệu điện tử về các quy hoạch chi tiết của từng địa phương để đáp ứng nhu cầu tra cứu của các bên có liên quan nhằm phục vụ thuận tiện, nhanh chóng nhất trong việc giải quyết các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất của người dân; Đề nghị bổ sung như sau “Hàng năm Ủy ban nhân dân tỉnh... công bố công khai việc hủy bỏ thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất...”.

Để bảo đảm công khai, minh bạch, đề nghị bổ sung tại khoản 5 Điều 74 dự

thảo Luật về công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm quy định: “*công bố công khai trên trang thông tin điện tử của UBND cấp huyện có liên quan.*”

+ Phải có quy định về việc thực hiện đúng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai nhằm chống lại việc đưa quy hoạch ảo để đầu cơ trục lợi. Ai phải chịu trách nhiệm giám sát, thực hiện, hình thức xử lý nếu không thực hiện theo đúng quy hoạch, kế hoạch.

*** Điều 75. Báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 34 lượt ý kiến⁸¹.

Đề thống nhất về mốc thời gian báo cáo số liệu đất, đề nghị xem xét, bổ sung thời hạn UBND cấp huyện gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến UBND cấp tỉnh tại điểm a khoản 1 Điều 75.

*** Điều 76. Giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành:** Có 40 lượt ý kiến⁸².

Tại khoản 1, dự thảo quy định: “*1. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện và được điều chỉnh trong kỳ rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 71 của Luật này*”. Hiện nay, quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 cấp huyện đã được lập và phê duyệt, do đó cần có quy định cụ thể đối với việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và huyện đã có quy hoạch chung đô thị và quy hoạch phân khu được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

2.6. CHƯƠNG VI. THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT

*** Điều 77. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh:** Có 77 lượt ý kiến⁸³.

- Khoản 2:

+ Khoản 2 và Khoản 4: đề nghị gộp lại với nhau thành “*2. Làm căn cứ quân sự, nhà ga, cảng quân sự;*”.

+ Cần bổ sung công trình ngầm quân sự dưới lòng đất, nhưng bề mặt đất do người dân sử dụng thì có phải thu hồi không.

- Khoản 4: Chính sửa từ “*Làm ga, cảng quân sự*” thành “*Làm ga, cảng, bến thủy nội địa phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh*”.

- Khoản 5: Đề nghị bổ sung cụm từ “*và lao động sản xuất, xây dựng kinh tế?* vào sau khoản 5 và sửa lại thành: “*5. Làm: công trình công nghiệp, khoa học*”

⁸¹ Có 31 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁸² Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁸³ Có 55 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh và lao động sản xuất, xây dựng kinh tế kết hợp với quốc phòng”.

- Khoản 8:

+ Đề nghị sửa thành “8. Làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, cơ sở khám chữa bệnh, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân;”.

+ Chính sửa khoản 8 từ “Làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, cơ sở khám chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân” thành “Làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, bệnh viện và phục hồi chức năng của lực lượng vũ trang”.

+ Sửa đổi khoản 8 thành: “8. **Xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, cơ sở an dưỡng, cơ sở nghỉ dưỡng, cơ sở điều dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân;**”

- Khoản 9:

+ Chính sửa khoản 9 từ “Làm nhà công vụ, nhà khách của lực lượng vũ trang nhân dân” thành “Làm nhà công vụ, nhà khách, nhà ở doanh trại của lực lượng vũ trang nhân dân”.

+ Đề nghị xem lại nhà khách của lực lượng vũ trang nhân dân có kinh doanh hay không kinh doanh.

+ Sửa đổi khoản 9 thành: “9. **Xây dựng nhà ở doanh trại, nhà ở công vụ, nhà công vụ, nhà khách của lực lượng vũ trang nhân dân;**”

+ Đề nghị Bỏ khoản 9 điều 77 vì trùng với khoản 1 điều 77 (Làm nhà công vụ, nhà khách của lực lượng vũ trang nhân dân) nội dung này là không phù hợp vì nếu làm nhà công vụ, nhà khách của lực lượng vũ trang Nhân dân - thực chất là đất quốc phòng.

+ Đối với nhà công vụ, **nhà khách** nên tuân theo quy định về nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở.

+ Đề nghị bỏ quy định thu hồi đất trong trường hợp "làm nhà khác của lực lượng vũ trang nhân dân" vì quy định như vậy sẽ dẫn đến không công bằng giữa lực lượng vũ trang nhân dân với các ngành khác trong bộ máy nhà nước, đồng thời quy định như vậy có thể dẫn đến lãng phí trong việc sử dụng đất.

- Khoản 10:

+ Chính sửa khoản 10 từ “Làm cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý” thành “Làm cơ sở giam giữ, tạm giam, tạm giữ, cơ sở giáo dục bắt buộc, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý”.

+ Đề nghị sửa thành “10. Làm cơ sở giáo dục đào tạo do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.”

+ Sửa đổi khoản 10 thành: “10. *Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục bắt buộc, trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;*”

- Ý kiến khác:

+ Việc thu hồi cần đảm bảo đúng mục đích sử dụng trong từng trường hợp, không phải cứ có dự án mang tên quốc phòng, an ninh là thu hồi, phải có sự đồng thuận của người dân, phải được sự đồng ý của người dân, bố trí tái định cư trước thì mới được ra quyết định thu hồi, giảm khiếu nại.

+ Bổ sung một khoản vào Điều này theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này để có cơ sở ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành, tạo thuận lợi khi áp dụng.

+ Đề nghị cân nhắc việc nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp nêu trên, do công trình văn hóa, thể thao, nhà an dưỡng, nhà khách của lực lượng vũ trang có thể dùng vừa phục vụ quốc phòng và vừa phục vụ dân sự. Nếu nhà nước thu hồi đất để xây dựng các công trình này, nhưng sau đó sử dụng vào mục đích dân dụng dễ dẫn đến thiếu minh bạch, gây phản ứng tiêu cực trong xã hội.

+ Đề nghị bổ sung “*Thu hồi đất để làm các công trình đảm bảo việc sử dụng các công trình Quốc phòng*”, do thực tế có công trình Quốc phòng, nhưng không có đường hoặc đường vào nhỏ không đảm bảo trong hoạt động quốc phòng và tuyến đường đó có tính chất sử dụng chung với nhân dân sinh sống tại khu vực (Cơ quan quốc phòng Quyết định phê duyệt dự án).

+ Có ý kiến: dù nhà nước thu hồi đất vì mục đích gì đi nữa, kể cả vì mục đích quốc phòng an ninh thì cũng phải được sự đồng thuận của người dân phải coi người dân là trọng tâm.

+ Đề nghị bổ sung quy định hỗ trợ đối với trường hợp không thuộc diện thu hồi đất nhưng bị ảnh hưởng khi ĐTXD công trình, dự án theo Điều 77, Điều 78 như: giảm giá trị tiền sử dụng đất do giảm mặt cắt đường, hạn chế khả năng sinh lợi, giảm thuận lợi về giao thông... so với trước đây.

*** Điều 78. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:** Có 300 lượt ý kiến⁸⁴.

- Đa số ý kiến đề nghị 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; quy định rõ trường hợp nào thì Nhà nước thu hồi đất, trường hợp nào thì các nhà đầu tư được thỏa thuận, xem xét sự cần thiết phải có sự can thiệp cưỡng chế của Nhà nước.

- Khoản 1: Đề nghị quy định chi tiết khái niệm *dự án tạo quỹ đất*”; ưu tiên thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc phạm vi khoanh vùng bảo vệ di tích mà không chờ đến khi thực hiện dự án tu bổ tôn tạo mới thực hiện thu hồi đất.

⁸⁴ Có 45 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 2: Đề nghị quy định rõ hơn nội hàm, bổ sung thêm các khái niệm được liệt kê thuộc trường hợp thu hồi đất; bổ sung trường hợp thu hồi đất khi điều chỉnh biên giới quốc gia.

- Khoản 3: Điểm d đề nghị làm rõ khái niệm chỉnh trang đô thị để tránh bị lợi dụng. Đề nghị không thu hồi đất giá mà cho phép thực hiện dự án nhà ở nếu có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch, mục đích Phát triển kinh tế của khu vực; không thu hồi dự án nhà ở thương mại.

- Đề nghị: Việc thu hồi đất quy định tại điều này áp dụng cho các dự án quan trọng do: Nhà nước" thu hồi: Bao gồm Quốc hội, Chính phủ, HĐND cấp Tỉnh, Cấp Huyện. Đây là điều khoản mơ hồ nhất và dễ bị lợi dụng nhất của Luật Đất đai.

- Bổ sung việc thu hồi đất để thực hiện cho Dự án Giáo dục và Y tế, phục vụ cho các dự án nhà đầu tư đầu tư về giáo dục và Y tế nhưng khi thực hiện tìm quỹ đất để thực hiện sẽ vướng các loại đất công dẫn đến diện tích mong muốn thực hiện dự án không thể tiến hành

- Cần sửa lại là “Dự án khu đô thị tại Điểm h Khoản 2 Điều 78 Dự thảo. Nếu vẫn quy định là “Dự án đô thị” như Dự thảo thì cần bổ sung giải thích từ ngữ cho thuật ngữ này để có cách hiểu thống nhất, tránh vướng mắc trong triển khai thực hiện phù hợp với Luật Xây dựng.

- Các dự án bệnh viện - khách sạn hoặc các dự án đô thị trong đó có dự án thành phần/một phần công trình là nhà ở công vụ, nhà ở xã hội... Việc không có cơ sở, tiêu chí mang tính định lượng (ví dụ tỷ lệ vốn đầu tư, mật độ xây dựng,..) có thể dẫn tới việc các nhà đầu tư “lách luật” bằng cách đầu tư một phần nhỏ dự án để được xếp vào trường hợp nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Do đó, đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu để có quy định, cơ chế xác định rõ ràng đối với các trường hợp dự án tích hợp nhiều loại hình.

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần thể chế hóa các quy định nhằm bảo đảm quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi. Cụ thể, việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, công khai, kịp thời và đúng quy định; việc tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và chỉ nên quy định “tốt hơn nơi ở cũ” chứ không nên để “bằng nơi ở cũ” theo các tiêu chí cụ thể.

- Cần phải xây dựng tiêu chí rõ ràng theo tinh thần Nghị quyết 18. Nhằm hạn chế, ngăn ngừa sự tùy tiện trong quá trình thu hồi đất cho các dự án kinh doanh tràn lan.

- Xem xét bổ sung mục đích thu hồi đất cho cả “ứng phó biến đổi khí hậu” (hiện Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chỉ nêu “bảo vệ môi trường” - Điều 78); (ii)

Làm rõ thu hồi đất để làm “Dự án nhà ở thương mại” - Điều 78, nên bổ sung cho rõ “Dự án nhà ở thương mại dành cho người thu nhập thấp”.

- Dự thảo chưa có quy định về việc thu hồi đất đối với các dự án đầu tư xây dựng “**trụ sở, văn phòng làm việc; công trình TMD**”, mới chỉ đưa dự án khu đô thị vào trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

- Đề nghị xem xét chỉ quy định thu hồi đất đối với các dự án nhà ở xã hội; dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, khu nhà ở đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước. Dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, khu nhà ở đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất.

- Đề nghị quy định cụ thể việc thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo là dự án do tổ chức kinh tế đầu tư hay của các tổ chức khác đầu tư.

- Đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa dự thảo theo hướng quy định cụ thể về quy mô sử dụng đất tối đa của dự án nhà ở thương mại nhà đầu tư được thỏa thuận nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án; nếu vượt quy mô này thì Nhà nước thực hiện thu hồi đất để đấu giá hoặc thực hiện theo hình thức đấu thầu.

- Đề nghị bổ sung quy định cụ thể về việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để tạo thuận lợi khi áp dụng (thảm quyền, trình tự, thủ tục thu hồi đất an ninh; thảm quyền, trình tự, thủ tục thu hồi các loại đất khác để chuyển mục đích sử dụng sang đất an ninh, bao gồm cả vị trí đất chưa có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh).

- Đối với Hội đồng thẩm định giá đất: nên nghiên cứu kỹ và nêu cao vai trò, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức độc lập, có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất để hạn chế tình trạng “vừa đá bóng, vừa thổi còi” khi người ra quyết định thu hồi đất cũng là người xác định, thẩm định giá đất để bồi thường cho người bị thu hồi đất.

- Riêng đối với những dự án có liên quan đến lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng, đề nghị làm rõ thế nào là “dự án đô thị”, “dự án khu dân cư nông thôn”, “dự án chỉnh trang đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn”...

- Kiến nghị thay cụm từ “đô thị” bằng cụm từ “khu đô thị” để phù hợp với quy định của Luật Đầu tư và Luật Nhà ở.

- Có ý kiến đề nghị quy định trường hợp thu hồi đất cho các dự án xây dựng cơ sở giáo dục công lập. Lý do: thu hồi đất cho các dự án xây dựng cơ sở giáo dục công lập cũng vì lợi ích quốc gia, công cộng. Riêng các dự án xây dựng cơ sở giáo dục dân lập (tư thục) thì không nên quy định Nhà nước thu hồi đất, mà do nhà đầu tư và người sử dụng đất tự thỏa thuận với nhau.

- *Tại Điểm d khoản 2 Điều 78 Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: Cần định nghĩa cụ thể việc thu hồi đất phục vụ cho tổ*

chức tôn giáo hay cơ sở tôn giáo. Bởi, đang có hiện tượng doanh nghiệp lợi dụng tôn giáo để tổ chức hoạt động kinh doanh.

- Đề nghị xem xét, bổ sung: “Dự án xây dựng các công trình phát triển lưới điện, các công trình điện lực” vào diện dự án có thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội, công cộng.

- Kiến nghị ưu tiên thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc phạm vi khoanh vùng bảo vệ di tích mà không chờ đến khi thực hiện dự án tu bổ tôn tạo mới thực hiện thu hồi đất.

- Bổ sung dự án “*điện lực*” thuộc diện nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia cụ thể: Dự án thủy điện, hệ thống đường dây điện..., vì khi thực hiện dự án sẽ chiếm đất của nhiều chủ sử dụng khác nhau, mà nếu nhà nước không thực hiện thu hồi đất, để cho Chủ đầu tư tự thỏa thuận với người dân sẽ rất khó khăn khi thực hiện dự án.

- Đề nghị sửa đổi cụm từ “dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư” thành “dự án phát triển quỹ đất do Nhà nước đầu tư” do các dự án Nhà nước quyết định đầu tư tạo quỹ đất phù hợp với Điều 111 của Luật này.

- Thế nào được xem là “*dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư*”, chưa quy định cụ thể sẽ gây khó khăn khi triển khai thực hiện như: xác định vị trí, ranh giới, loại đất trong lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (*làm căn cứ thu hồi đất*); dễ dẫn đến lạm quyền thu hồi đất, gây khiếu kiện, khiếu nại.

- Đề nghị cân nhắc, bổ sung thêm điểm 1 vào cuối khoản 2 như sau: “*l) Các dự án văn hóa, nghệ thuật và thể thao*”.

Đề xuất nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung điểm b Khoản 2 Điều 78 Dự thảo Luật, cụ thể như sau: “b) Dự án xây dựng công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, năng lượng, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị; hệ thống dẫn, chứa xăng dầu, khí đốt; kho dự trữ quốc gia; thu gom, xử lý chất thải”.

- Cần bổ sung thêm nội dung: Ưu tiên thu hồi đất thuộc khoanh vùng bảo vệ di tích thắng cảnh, không phải chờ thực hiện dự án.

- Tại điểm a, Khoản 2 bổ sung: “dự án đầu tư thực hiện trong các khu chức năng khu kinh tế”. Tại khoản 3 Điều 78. Bổ sung: “khu công nghệ thông tin tập trung” Lý do: Theo quy định tại khoản 1, Điều 51 Luật Công nghệ thông tin “khu công nghệ thông tin tập trung là loại hình khu công nghệ cao, tập trung hoặc liên kết cơ sở nghiên cứu - phát triển, sản xuất, kinh doanh, đào tạo về công nghệ thông tin. Theo quy định của Luật Đầu tư khu công nghệ thông tin tập trung thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh.

- Đề nghị quy định rõ nội dung Tại điểm g, khoản 2 Điều 78 dự thảo Luật quy định: Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng có

trường hợp thu hồi đất đối với “*khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, hải sản tập trung*”. Hiện nay theo quy định của Luật Đầu tư và các Nghị định hướng dẫn có quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, cụm công nghiệp; không quy định về “*khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, hải sản tập trung*”.

- Cần quy định cụ thể hơn Điểm g khoản 2 Điều 78 Dự thảo: Nhóm đối tượng về “Dự án khu công nghiệp; khu chế xuất; khu công nghệ cao; cụm công nghiệp” tránh gây nhầm lẫn, lợi dụng để thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội.

- kiến nghị xem xét, làm rõ thuật ngữ Dự án đô thị tại điểm h khoản 2 Điều 78 Dự thảo. Nếu Dự thảo đặt ra khái niệm mới so với pháp luật hiện hành thì cần bổ sung giải thích từ ngữ cho thuật ngữ này để có cách hiểu thống nhất, tránh vướng mắc trong triển khai thực hiện.

- Đề nghị chỉnh sửa cụm từ “*h) Dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở*” thành “*h) Dự án **Khu** đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở*” và bổ sung các trường hợp thu hồi đất, gồm: Dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư cho thống nhất với Điều 108, Điều 110 của Dự thảo Luật.

- Đề nghị xem xét quy định rõ hơn về thỏa thuận giá đền bù để tránh việc khiếu kiện của người dân do đền bù không thỏa đáng khi lấy đất nông nghiệp xây dựng các khu đô thị, nhà ở thương mại thời gian qua, dẫn đến khiếu kiện kéo dài, gây ảnh hưởng đến trật tự xã hội.

- Không đồng ý các dự án khu đô thị, hay khu dân cư là phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng. Doanh nghiệp phải mua đất trước khi làm dự án.

- Đề nghị bỏ cụm từ “sử dụng các loại đất không phải đất ở” tại điểm h, điểm i, khoản 2. Sau khi bỏ cụm từ này thì các dự án: dự án đô thị; dự án khu dân cư nông thôn thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

Tại điểm h, i khoản 2 Điều 78 và điểm a khoản 3 Điều 78 của dự thảo Luật quy định loại đất của dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án nhà ở thương mại là “*sử dụng các loại đất không phải là đất ở*”.

- Cần sửa đổi nội dung điểm k khoản 2 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai từ: “Dự án lấn biển” thành: “Dự án lấn biển do Nhà nước đầu tư để phát triển quỹ đất”.

- Đề nghị bổ sung trường hợp thu hồi đất để xây dựng cơ sở y tế công lập.

- Tại Điều 78 của Dự thảo quy định về các dự án được thu hồi đất, theo đó các dự án sản xuất kinh doanh, **du lịch, sân golf** nhà nước không thu hồi đất. Đề nghị dự án này thì Doanh nghiệp chỉ có thể thỏa thuận nhận chuyển nhượng (thực hiện theo quy định tại Điều 128 Dự thảo).

- Các ý kiến khác đề nghị: xem xét bố cục lại các khoản của Điều luật để dễ áp dụng; bổ sung thêm quy định chuyên tiếp.

* **Điều 79. Căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát**

triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: Có 131 lượt ý kiến⁸⁵.

- Khoản 1: đề nghị sửa thành dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt

- Khoản 3: đề nghị sửa đổi như sau: “3. *Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án*” thành “*Tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư được phê duyệt*”.

- Đề nghị bổ sung căn cứ thu hồi đất với mục đích quốc phòng, an ninh đối với các dự án cấp bách (chưa có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất) sau khi có ý kiến của Thủ tướng Chính phủ.

- Đề xuất xem xét, bổ sung thêm 01 căn cứ như sau: “*Văn bản chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

- Đề nghị bổ sung căn cứ “*Nhu cầu sử dụng đất của dự án đã được chấp thuận, phê duyệt*” do hiện nay việc xác định diện tích cần thu hồi đất khi dự án đầu tư được chấp thuận là có vướng mắc, do khi lập dự án như dự án giao thông, thủy lợi chỉ xác định quy mô đầu tư dự án, còn quy mô diện tích dự án cần sử dụng đất nhiều khi chưa xác định cụ thể gây khó khăn khi thực hiện thu hồi đất.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung theo hướng quy định cụ thể hơn điều kiện, tiêu chí thu hồi đất của tất cả các dự án được quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 78 dự thảo Luật Đất đai; Các điều kiện, tiêu chí đó bao gồm: 1) mục đích của việc Nhà nước thu hồi; 2) quy mô, tính chất của dự án; 3) chủ đầu tư dự án trước hết là Nhà nước (các cơ quan nhà nước có thẩm quyền); 4) đối tượng được thụ hưởng lợi ích do việc thu hồi đất; 5) sự cần thiết của việc Nhà nước thu hồi; 6) tính công khai, minh bạch của việc thu hồi đất...

- Khoản 3, điều 54 Hiến pháp quy định “Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp **thật cần thiết** do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng...”. “**thật cần thiết**” là khái niệm định tính không rõ ràng cần làm rõ vì không ít trường hợp đã được chính quyền (UBND, HĐND) chuyển ý thành “hoi cần thiết” để phục vụ ý muốn của một số lãnh đạo muốn thu hút đầu tư công về địa phương của mình vào những dự án rõ là có phục vụ chút ít lợi ích công cộng.

- Bổ sung Điều 79 thu hồi đất khi 80% hộ dân đồng ý và 60% diện tích hộ dân đồng ý, đối với khu vực sản xuất nông nghiệp không thu hồi đất khi có 50% diện tích đất trồng cây hàng năm.

- Việc sử dụng đất cho mục đích an ninh quốc phòng cần phải đặt lên hàng đầu, do đó cần đảm bảo yếu tố bí mật nên phải có quy định riêng. Việc quy định như dự thảo đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện là chưa phù hợp (vì về nguyên tắc, kế hoạch sử dụng đất hàng năm là phải công khai).

- Đề nghị cần có cơ chế hỗ trợ Doanh nghiệp tháo gỡ trường hợp còn số ít hộ dân không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp =>

⁸⁵ Có 106 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

Doanh nghiệp không thể triển khai Dự án mặc dù đã mua được phần lớn diện tích nằm trong Dự án.

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung viết lại thành: “*Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 77, 78 luật này. Khi dự án và chủ đầu tư có cam kết đảm bảo quyền lợi về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư và đảm bảo sinh kế cho người sử dụng đất*”.

- Trường hợp thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất (không đầu tư xây dựng) thì có phải lập dự án hay không?. Nội dung này cần được làm rõ để có cơ sở triển khai thực hiện.

- Đề nghị bỏ cụm từ “hàng năm” tại khoản 2 thành “*Kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.*” Đề nghị bãi bỏ Khoản 3 “*Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.*”.

- Đề nghị sửa đổi khoản 3: “*3. Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án*” thành “*Tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư được phê duyệt*”.

- Đề nghị bổ sung thêm khoản 4 vào Điều 79 “*4. Danh mục công trình, dự án, các khu vực cần thu hồi đất theo quy hoạch đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua*”.

- Dự thảo Luật Đất đai cần có điều khoản cụ thể để quy định việc xử lý tài sản gắn liền với đất đối với từng trường hợp thu hồi đất. Hoặc giao cho Chính phủ quy định cụ thể nội dung này.

- Đề nghị bổ sung nội dung để đảm bảo thống nhất với quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 4 của dự thảo luật “*Việc thu hồi đất của cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập thì việc thực hiện thu hồi đất sau khi thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý đất và các tài sản khác gắn liền với đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công*”.

- Các ý kiến khác đề nghị: hạn chế lợi dụng lấy đất trường học, UBND để làm nhà ở, đô thị; việc thu hồi nên đi đôi với việc bồi thường giá nhà đất theo giá thị trường; bổ sung thêm căn cứ để tránh tùy tiện; bổ sung quy định về hỗ trợ doanh nghiệp thỏa thuận.

* **Điều 80. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai:** Có 152 lượt ý kiến⁸⁶.

- Khoản 1: đề nghị rà soát các trường hợp thu hồi đất do vi phạm đề phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan như Luật đầu tư, Luật thuế, làm rõ hành vi của cơ quan quản lý hay của người vi phạm; sửa đổi để thuận tiện trong việc áp dụng.

⁸⁶ Có 42 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 2: đề nghị cần dựa vào văn bản vi phạm, có chế tài hợp lý để răn đe.

- Điều 80, Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi quy định 09 trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, tuy nhiên, không có bất kỳ quy định nào liên quan đến thu hồi đất do vi phạm pháp luật về môi trường. Quy định tại khoản 3, Điều 3, Nghị định 91/2019/NĐ-CP về Xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai thì “Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình hoặc làm suy giảm chất lượng đất hoặc gây ô nhiễm đất mà làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định, trong đó: “c) Gây ô nhiễm đất là trường hợp đưa vào trong đất các chất độc hại hoặc vi sinh vật, ký sinh trùng có hại cho cây trồng, vật nuôi, con người”.

Định nghĩa về hủy hoại đất trong Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi 2023, Nghị định 91/2010/NĐ-CP nêu trên không đầy đủ và phản ánh hiệu quả nội hàm của khái niệm về vi phạm pháp luật môi trường.

Đề nghị đưa chế tài về thu hồi đất do vi phạm pháp luật môi trường là hết sức quan trọng, nhằm tạo khả năng răn đe và cảnh tỉnh các tổ chức, cá nhân có thực hiện các hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực có sử dụng đất (vì - Luật Bảo vệ môi trường 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành có quy định nhiều biện pháp xử lý vi phạm liên quan đến hành vi vi phạm pháp luật môi trường, nhưng không thể quy định về vấn đề thu hồi đất do thẩm quyền liên quan đến thu hồi đất được xác lập cho Luật Đất đai).

- Đề nghị xem xét quy định cụ thể các mức độ vi phạm và xác định rõ khung áp dụng thu hồi đất đảm bảo tính công bằng, minh bạch trong quá trình xử lý thu hồi.

- Đề nghị quy định rõ diện tích tính thu thêm một khoản tiền tương ứng với mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chứ không phải tính thu thêm một khoản tiền cho toàn bộ diện tích đất thuê. Vì thực tế quy định tính thu tiền sử dụng đất trong thời gian chậm tiến độ không thực hiện được vì không có giá đất tính thu tiền sử dụng đất cho thời gian 24 tháng.

- Đề nghị quy định rõ hơn để thuận lợi trong quá trình triển khai, thực hiện. Ngoài ra, chưa quy định cụ thể là cơ quan nào sẽ quản lý quỹ đất sau khi thu hồi (Trung tâm Phát triển quỹ đất hay Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất).

- “Trường hợp chậm tiến độ quá 42 tháng 11 với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà chủ đầu tư chưa hoàn thành dự án tại đối vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng”. Đề nghị Luật quy định rõ rường hợp bất khả kháng để Luật dễ thực thi.

- Đề nghị bổ sung thêm quy định về trường hợp người sử dụng đất nam đầu có vi phạm pháp luật về đất đai nhưng đã chuyển quyền sử dụng đất cho bên thứ ba thì có thuộc trường hợp bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai hay không vì đây là nội dung dễ xảy ra tranh chấp, khiếu nại khiếu kiện.

- Đề nghị sửa đổi bổ sung: “...*Trường hợp chậm tiến độ quá 100% thời*

gian so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà chủ đầu tư chưa hoàn thành dự án đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng... ”.

- Đề nghị bổ sung thêm thu hồi đất trong trường hợp: Người sử dụng đất nợ tiền thuế và các khoản thu ngân sách nhà nước vượt quá 50% giá trị thửa đất.

- Đề nghị bổ sung cụm từ “*Không đưa đất vào sử dụng*” vào đầu khoản để nội dung được rõ ràng, cụ thể như sau “*Không đưa đất vào sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm*” để nhằm khẳng định hành vi “*không đưa đất vào sử dụng*” là hành vi vi phạm chính sách của Nhà nước về đất đai và phải chịu chế tài khi vi phạm.

- Cần làm rõ các mức độ vi phạm pháp luật về đất đai và xác định khung để thu hồi đất nếu vi phạm nghiêm trọng hoặc nhiều lần nhằm bịt kẽ hở cho việc xử lý thu hồi và không công bằng giữa các trường hợp bị thu hồi.

- Đề nghị bổ sung điểm a khoản 1 như sau: “Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm”.

- Rất khó để xác định thế nào là hành vi “*cố ý*” và “*không cố ý*” hủy hoại đất đề nghị bổ sung từ “*cố ý*”.

- Đề nghị bổ sung đối tượng bị thu hồi đất: *Đất được giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng đối tượng...*

- Tại điểm b khoản 1 Điều 80 dự thảo Luật đề nghị bổ sung cụm từ: “không thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả..” cụ thể là: “Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà không thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả và tiếp tục vi phạm”

- Điểm c, khoản 1: lỗi cơ quan nhà nước vì vậy cần phải xem xét xử lý trách nhiệm và bồi thường tài sản trên đất cho người sử dụng đất.

- Đề nghị nghiên cứu, xem xét bổ sung nội dung điều chỉnh trong trường hợp khi giao đất, cho thuê đất, sử dụng phù hợp quy hoạch nhưng sau khi quy hoạch được điều chỉnh thì dự án được giao thuê đất không phù hợp sẽ giải quyết như thế nào để tránh xảy ra xung đột tại các địa phương như một số vụ việc trước đây.

- Về điểm đ Đất được Nhà nước giao để quản lý mà đề bị lấn, chiếm: Cần làm rõ đối tượng bị thu hồi đất trong trường hợp này là người được giao quản lý đất; hay là người lấn, chiếm đất; hay là cả hai đối tượng này, đồng thời, diện tích đất thu hồi là phần diện tích bị lấn chiếm hay toàn bộ diện tích đất Nhà nước giao.

- Điểm e cần làm rõ như thế nào là “Đất không được chuyển quyền sử dụng đất” và đối tượng, diện tích đất bị thu hồi.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi thành: “Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất để bị lấn, chiếm.

- Đề nghị không phân biệt đất có chuyển quyền hay đất không được phép chuyển quyền mà đã là đất lấn chiếm sai quy định pháp luật thì phải bị thu hồi đất.

- Đề nghị bỏ cụm từ ‘*thiếu trách nhiệm*’.

- Khoản 1 điểm g: Đề nghị bổ sung chỉnh sửa: “g) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị cưỡng chế thuế mà không chấp hành” để đảm bảo thống nhất với Luật Quản lý thuế. Vì theo quy định tại các điểm d, đ, e, g khoản 1 Điều 125 của Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 thì thực hiện cưỡng chế thuế mà không xử phạt vi phạm hành chính dẫn đến khó khăn khi thực hiện việc thu hồi đất.

- Đề nghị sửa thành: “Người sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định của pháp luật mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng không chấp hành.” (Tương tự nội dung tại khoản 13 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP).

- Đề xuất sửa đổi thành: “h) Đất sản xuất nông nghiệp không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng”.

- Đề nghị sửa điểm h, Khoản 1, “*Đất sản xuất nông nghiệp không được sử dụng trong thời hạn 36 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng*” thành “*Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục*”.

- Đề nghị sửa cụm từ “*ghi trong dự án đầu tư*” thành “*quy định tại quyết định chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo pháp luật về đầu tư.*”

- Đề nghị bổ sung cụm từ “*cấp lần đầu*” và viết thành “*Trường hợp chậm tiến độ quá 48 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư cấp lần đầu mà chủ đầu tư chưa hoàn thành dự án đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.*”.

- Đề nghị điều chỉnh nội dung này theo hướng trường hợp dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng. Việc này để tránh tình trạng lãng phí nguồn lực về đất đai, dự án treo.

- Cần bổ sung quy định rõ tại dự thảo Luật quy định theo hướng tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng đất trồng lúa phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích,

trường hợp không sử dụng đất trong thời hạn nhất định (như 24 tháng sau khi nhận chuyển nhượng) thì sẽ bị xem xét, thu hồi đất.

- Đề nghị Bộ nghiên cứu đề đề xuất bổ sung rõ các mốc thời gian, hoặc thời điểm để xác định vi phạm tại điểm i khoản 1 Điều 80 của Dự thảo Luật cũng như quy định rõ diện tích, giá đất, đơn giá thuê đất để tính khoản tiền thuê đất, sử dụng đất, tiền thuế tăng thêm đối với các dự án chậm tiến độ, dự án không sử dụng đất để hướng dẫn kịp thời cho cơ quan thuế và các cơ quan khác thực hiện, đồng thời tránh sự khiếu nại của người dân do quy định chưa cụ thể, chưa rõ ràng.

- Quy định cụ thể việc gia hạn tiến độ sử dụng đất đối với các dự án chậm tiến độ sử dụng đất thì có phải thực hiện thủ tục gia hạn tiến độ thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư trước khi thực hiện việc gia hạn tiến độ sử dụng đất hay không?.

- Đề nghị làm rõ đất đã đưa vào sử dụng nhưng chưa hoàn thành dự án thì có bị thu hồi không; định nghĩa “đưa đất vào sử dụng” và cấp có thẩm quyền xác định việc này.

*** Điều 81. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người:** Có 80 lượt ý kiến⁸⁷.

- Khoản 1: đề nghị bổ sung việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp, mở rộng, sửa chữa, bảo trì công trình đường bộ; thu hồi đất sau khi sắp xếp, xử lý tài sản công mà đất đai được xử lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân để sử dụng; bổ sung trường hợp doanh nghiệp dừng hoặc thu hồi giấy đăng ký kinh doanh vào điểm a; bổ sung trường hợp hiện trạng sử dụng đất khác với loại đất được nhà nước giao quản lý; đề nghị sửa đổi làm rõ quy định “*giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất*” để không nhầm lẫn với trường hợp “*người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất*” quy định tại điểm c khoản này; điểm e bổ sung trường hợp đã bị sạt lở thì vẫn thuộc trường hợp thu hồi đất, bổ sung chính sách bồi thường hỗ trợ; điểm g cần ghi thêm đối với dự án không đưa vào sử dụng, chậm tiến độ thì thực hiện thu hồi đất theo Điều 80 trước khi chấm dứt dự án đầu tư.

- Khoản 2: đề nghị quy định rõ loại văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

- Đề nghị bổ sung quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại Điều 80 (thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai), Điều 81 (thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người).

- Đề nghị bổ sung vào khoản 1 quy định về trường hợp “*thu hồi đất do thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà đất do Nhà nước quản lý*”.

⁸⁷ Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Tại Khoản 1 Điều 81 nên bổ sung việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp, mở rộng, sửa chữa, bảo trì công trình đường bộ ... Trong trường hợp bổ sung vào Điều 81 được chấp thuận thì việc bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất sẽ được áp dụng các quy định tại Điều 101.

- Đề nghị bổ sung thêm việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp, mở rộng, sửa chữa, bảo trì công trình đường bộ.

- Đề nghị quy định cụ thể **cơ quan có thẩm quyền** xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người là cơ quan nào? Cấp nào? Đồng thời cần thiết phải quy định cụ thể về mức độ sạt lở, sụt lún.

- Đề nghị Ban soạn thảo quy định theo hướng xác định rõ tiêu chí, nguyên tắc để xác định việc người sử dụng đất “giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất”, làm cơ sở để Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp này.

- Bổ sung trường hợp thu hồi đất do “*hiến đất*”.

- Tại điểm đ khoản 1 Điều 81, đề nghị bổ sung hoàn chỉnh như sau: “*đ) Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, các loại đất khác trong khu vực bị ô nhiễm môi trường không có khả năng tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định.*”

- Đề xuất bổ sung thêm trường hợp thu hồi đất sau khi sắp xếp, xử lý tài sản công mà đất đai được xử lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân để sử dụng. Để làm căn cứ thu hồi và giao đất cho đơn vị sau quản lý sử dụng.

- Cần quy định rõ hơn các dự án bị chấm dứt dự án đầu tư thì đất đai phải xử lý như thế nào (được bán đất hoặc bán tài sản và điều kiện nhận chuyển nhượng đất hoặc tài sản và người nhận chuyển nhượng thì phải tiếp tục thực hiện như thế nào). Trường hợp không đủ quyền bán thì Nhà nước mới thu hồi đất.

- Đề nghị sửa thành: “*Văn bản tư nguyện trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này*”.

- Ý kiến khác: đề nghị bổ sung quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại Điều 81.

* **Điều 82. Thẩm quyền thu hồi đất:** Có 68 lượt ý kiến⁸⁸.

- Khoản 1: đề nghị quy định UBND tỉnh thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; bổ sung quy định hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất; Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đối với tổ chức.

⁸⁸ Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 2: đề nghị phân cấp thẩm quyền thu hồi đất cho cấp huyện; chỉnh sửa cụm từ “trong khu vực thu hồi đất” thành “trong phạm vi thực hiện dự án”; đề nghị sửa có đối tượng thu hồi tại khoản 1 và một trong các đối tượng tại điểm a, b và c; bổ sung thêm thẩm quyền thu hồi đất của cấp huyện đối với các loại đất do cấp phường, xã đang quản lý; bỏ điểm d hoặc đưa lên Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đối với tổ chức; bổ sung thu hồi đất ngoài phạm vi dự án nếu diện tích còn lại nhỏ hơn diện tích tối thiểu;

- Đề nghị cấu trúc lại từng điều tách 2 mục riêng quy định cụ thể cho việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì mục đích quốc gia, công cộng bởi trong đó có nhiều nội dung về thẩm quyền, trình tự, thủ tục... có khác nhau.

- Đề nghị bổ sung: việc thu hồi dựa trên ý kiến của người dân lân cận khu đất.

- Đề nghị bổ sung, sửa đổi: Đưa điểm d khoản 2 thuộc thẩm quyền UBND tỉnh quyết định thu hồi (vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khoản 1 Điều 82 thuộc thẩm quyền UBND tỉnh cấp); hoặc tùy theo điều kiện cụ thể UBND cấp tỉnh có thể ủy quyền cho UBND cấp huyện thu hồi đất các đối tượng thuộc khoản 1 Điều 82 đối với từng dự án.

- Cần bổ sung quy định cụ thể hơn về sự phối hợp giữa các cấp ra quyết định thu hồi, chủ đầu tư dự án đối với cấp xã trong quá trình thu hồi đất thì mới có thể giải quyết thấu đáo những khó khăn vướng mắc trong quá trình thu hồi đất.

- Tại khoản 1 đề nghị điều chỉnh thành Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, tổ chức tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

- Đề nghị xem xét chỉnh sửa về thẩm quyền thu hồi đất đối với trường hợp thu hồi đất có cả đối tượng quy định thuộc thẩm quyền UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện, để đảm bảo hài hoà pháp luật về lâm nghiệp.

- Kiến nghị cần bổ sung thêm thẩm quyền thu hồi đất của cấp huyện đối với các loại đất do cấp phường, xã đang quản lý để tạo điều kiện trong công tác GPMB. Giao UBND cấp huyện thu hồi đất ngoài mốc giới GPMB đối với đất ở không đủ điều kiện để ở và đất nông nghiệp không còn khả năng canh tác (trên cơ sở đề nghị của hộ gia đình, cá nhân); kinh phí thực hiện từ nguồn GPMB của dự án.

- Mục 1, khoản 2, điều 82, ý b Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Chuyển về khoản 1 là UBND cấp tỉnh thu hồi đất.

- Đề nghị bổ sung thêm đất do UBND xã, phường, thị trấn đang quản lý: Đất giao thông, thủy lợi, đất nghĩa trang, nghĩa địa, đất chưa sử dụng... tạo sự thuận lợi trong quá trình triển khai dự án.

- Đề nghị xem xét bỏ điểm d. Lý do: Quy định như vậy thì đất của các chủ thể là: tổ chức, tổ chức tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sẽ có trường hợp do UBND cấp tỉnh thu hồi, có trường hợp do UBND cấp huyện thu hồi, dẫn đến mất công bằng với người sử dụng đất.

- Đề nghị sửa đổi bổ sung: Theo quy định tại Điều 123, UBND cấp tỉnh có quyền Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo; Cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất “tôn giáo”. Nhưng tại điểm d khoản 2 điều này quy định UBND cấp huyện có thẩm quyền thu hồi là chưa phù hợp. Do vậy cần xem xét vấn đề này theo hướng: đưa điểm d khoản 2 thuộc thẩm quyền UBND tỉnh quyết định thu hồi.

- Tại Điểm d khoản 2 Điều 82 của dự thảo quy định: *“Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và các điểm a, b và c khoản này.”*

- Đề nghị sửa thành: *d) Trường hợp trong phạm vi thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và các điểm a, b và c khoản này.*

- Đề nghị giữ nguyên theo Điều 66 Luật Đất đai năm 2013.

- Đề nghị bổ sung điểm đ Khoản 2 như sau *“đ) Thu hồi đất ngoài mốc Dự án của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đối với trường hợp thửa đất còn lại nhỏ hơn diện tích tối thiểu hoặc khó khăn trong sản xuất hoặc khó khăn trong việc bố trí công trình nhà ở”.*

- Đề nghị điều chỉnh điểm d khoản 2 thành khoản 3 và điều chỉnh như sau: *“3. Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất”.*

- Đề nghị bỏ điểm d khoản 2 Điều 82. Lý do: Cho phù hợp với thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 123 dự thảo Luật Đất đai sửa đổi và thẩm quyền xác định giá đất cụ thể trường hợp thu hồi đất tại điểm a khoản 2 Điều 155 dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, đồng thời, phù hợp với điều kiện, năng lực về chuyên môn, nghiệp vụ, công tác quản lý nhà nước về đất đai của cấp tỉnh so với cấp huyện.

- Đề nghị sửa thành: *“Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này và đối tượng tại điểm a, b và c khoản này”.* Do không phải lúc nào đối tượng thu hồi đất cũng đầy đủ theo các điểm a, b và c khoản này 90.

Ý kiến khác đề nghị bổ sung quy định tham khảo ý kiến người dân lân cận; giữ nguyên như Luật Đất đai năm 2013; trường hợp phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất) nhưng chưa có trong quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh đã được phê duyệt để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định; sửa thẩm quyền có cả tỉnh, cả huyện để phù hợp với Luật Lâm nghiệp.

*** Điều 83. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:** Có 90 lượt ý kiến⁸⁹.

- Khoản 1: đề nghị bổ sung thời hạn hiệu lực thông báo thu hồi đất thì phải ban hành quyết định thu hồi đất; đề nghị rút ngắn thời gian thông báo thu hồi đất; bổ sung người đại diện của người có đất thu hồi được nhận thông báo; sửa từ “chậm nhất” thành “ít nhất”; thông báo thu hồi đất là căn cứ pháp lý để xác định thời điểm khảo sát tình trạng sử dụng đất và áp dụng chính sách bồi thường hỗ trợ; có thông báo chung cho tất cả các đối tượng thu hồi đất về thông tin dự án như diện tích của từng loại đất, tiến độ, kế hoạch thu hồi đất; bổ sung các nội dung cơ bản của thông báo thu hồi đất; bổ sung kế hoạch điều tra, khảo sát hoàn cảnh, thu nhập, điều kiện sống người có đất bị thu hồi trước khi thực hiện dự án.

- Khoản 2: sửa từ “quyết định thu hồi đất” thành “thực hiện thu hồi đất”; làm rõ tỷ lệ % đồng ý; bổ sung cụm từ “và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” vào sau cụm từ “quyết định thu hồi đất”;

- Khoản 3: rà soát sửa lại thành cụm từ “Người có đất bị thu hồi”.

- Khoản 4: cần có quy định rõ ràng về hành vi có tình chống đối người thi hành nhiệm vụ; bổ sung quy định người có đất thu hồi đã được nhận đầy đủ các quy định về chế độ đền bù.

- Cần bổ sung thời hiệu thông báo thu hồi đất, thực tế có dự án đã ban hành thông báo thu hồi đất nhiều năm nhưng lại chưa thực hiện (dự án treo), gây tâm trạng bất ổn, ảnh hưởng đời sống, việc làm của người dân.

- Đề nghị bổ sung giới hạn thời gian tối đa sau thông báo thu hồi mà không thực hiện bồi thường thì thông báo hết hiệu lực cho khoa học và bình đẳng, cụ thể: Sau khi gửi thông báo thu hồi 01 năm mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền không thu hồi, không bồi thường thì Thông báo này hết hiệu lực. Vì thực tế hiện nay người sử dụng đất khi có thông báo thu hồi đất không được thực hiện các quyền sử dụng đất, không được coi rới, xây dựng.... việc Nhà nước thu hồi đất mà không thực hiện dự án sẽ gây thiệt thòi cho người có đất thu hồi, gây bức xúc cho người dân.

- Đề nghị bổ sung, sửa đổi thành; “Khoản 1. Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất i có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất bị thu hồi biết chậm 90 ngày đối

⁸⁹ Có 36 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp. thông báo thu hồi đất gồm lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”.

- Đề nghị nghiên cứu rút ngắn thời gian gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, vì thời gian quá dài dẫn đến khó khăn trong GPMB, biến động giá cả, chậm tiến độ dự án mục đích phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; trong Luật cũng chưa quy định đối với trường hợp người bị thu hồi đất không có mặt tại địa phương.

- Đề nghị giảm bớt số ngày xuống còn 30 ngày để rút ngắn thời gian triển khai công trình, dự án.

- Đề nghị điều chỉnh cụm từ “*diện tích*” thành “*diện tích dự kiến*”. Do thông báo thu hồi đất là cơ sở để đo đạc, xác định chính xác diện tích đất phải thu hồi. Do đó, diện tích ban hành thông báo thu hồi đất chỉ mang tính chất tương đương đối (*vì thửa đất chưa được đo thực tế*).

Tại khoản 2, Điều 83 của Dự thảo: Góp ý bổ sung thêm cụm từ “**và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**” thành: “2. Trường hợp người sử dụng đất...thì Ủy ban nhân dân có thẩm quyền quyết định thu hồi đất **và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất**”.

- Đề nghị điều chỉnh. “Khi quyết định thu hồi đất có hiệu lực thì phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có n phê duyệt được công bố công khai, người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài gắn với đất đã được nhận đầy đủ các quy định về chế độ đền bù phải chân ít định thu hồi đất.

- Ý kiến khác: bổ sung hiệu lực thông báo; các bước thực hiện phải gắn với môc thời gian.

*** Điều 84. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất đã thu hồi:** Có 54 lượt ý kiến⁹⁰.

- Khoản 1: bổ sung quy định cho phép xã hội hóa cho các doanh nghiệp tham gia công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đề nghị không đưa HĐND và MTTQ cùng cấp vào hội đồng bồi thường để đảm bảo giữ được chức năng giám sát; bổ sung cơ quan tư pháp (Phòng Tư pháp) vào Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; bổ nội dung đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi thay bằng đại diện khu dân cư; bổ nội dung thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng dự án; giao địa phương quyết định.

- Đề nghị sửa khoản 1:

a/ Trung tâm phát triển quỹ đất, Hội đồng giải phóng mặt bằng;

⁹⁰ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

b/ Nhà nước khuyến khích và tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân thành lập công ty, doanh nghiệp tư nhân thực hiện chức năng bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tạo sự cạnh tranh công bằng giữa các tổ chức thực hiện Giải phóng mặt bằng do nhà nước thành lập (điểm a) và các doanh nghiệp tư nhân (điểm b). Khi đó các cơ quan chức năng nhà nước thực hiện việc thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường do các công ty thực hiện, ban hành bảng giá đất hàng năm và giá đất cụ thể cho từng dự án đúng thời gian quy định để các tổ chức GPMB thực hiện.

- Theo dự thảo Luật quy định là “*Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng*”; tuy nhiên, tại các điều, khoản khác ghi là “*Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng*”; do đó, **đề nghị rà soát lại, thống nhất tên gọi trong Luật.**

- Đề nghị nghiên cứu, xem xét chuyển Điều 84, 85 và khoản 7 Điều 88 sang Chương VII quy định về “Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”, đề phân quy định về bồi thường không bị đan xen giữa 02 chương.

- Kiến nghị bổ sung cơ quan tư pháp (Phòng Tư pháp) vào Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập để giúp Chủ tịch Hội đồng về mặt lý. Tại điểm b mới liệt kê các đối tượng mặc định là Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp; đại diện cơ quan Tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Đề nghị bổ sung đại diện chủ dự án trong thành phần của Hội đồng bồi thường.

- Tại khoản 1 Điều này quy định về tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, thực tế trên địa bàn cả nước hiện nay đã thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất, các Ban quản lý dự án và bồi thường (có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng). Do đó, đề nghị sửa đổi như sau:

“a) Đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Đối với địa phương nơi chưa có đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư do ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập đối với từng dự án bao gồm: Lãnh đạo ủy ban nhân dân làm Chủ tịch; đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp; đại diện cơ quan Tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, ủy ban nhân dân cấp xã có đất bị thu hồi; đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi. Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương”.

- Tại điểm b khoản 1 Điều 84 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): về tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đề nghị thêm thành phần Hội đồng nông dân vào thành viên Hội đồng để tham gia góp ý kiến nhằm đảm bảo quyền lợi cho hội viên, nông dân.

- Tại tiêu đề Điều 84 đề nghị thêm từ “được giao” và sử dụng như sau: “*Tổ chức được giao thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất đã thu hồi.*”

- Đề nghị xem xét quy định bổ sung vào khoản 1 Điều 84 cụ thể thêm một số tổ chức có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình thực hiện 93.

- Quy định rõ hơn “Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng” là ai? (hiện đang Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định là “Đơn vị có chức năng thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng” và Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư - Điều 84).

- Khoản 1 điểm b; Đề nghị bỏ nội dung đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi” vì không khả thi.

- Đề nghị xem xét sửa lại theo hướng là đại diện khu dân cư có đất bị thu hồi do khu dân cư cử như vậy sẽ phù hợp hơn với thực tế.

- Đề nghị bỏ nội dung thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng dự án.

- Đề nghị xem xét sửa lại theo hướng là đại diện khu dân cư có đất bị thu hồi do khu dân cư cử như vậy mới phù hợp.

- Đề nghị không quy định cụ thể. Tùy từng trường hợp, UBND cấp huyện lựa chọn thành viên Hội đồng phù hợp. Ngoài ra, các đơn vị tham gia Hội đồng là các phòng, ban chuyên môn của huyện (Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính...).

- Đề nghị sửa thành: “...*Một số thành viên khác do Chủ tịch UBND huyện quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương...*”.

- Đề nghị bỏ chủ thể “*đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi*”, vì đây là đối tượng được thu hồi đất (là tổ chức, cá nhân) mà Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của chính quyền địa phương sẽ làm việc để thông báo, thỏa thuận, trao đổi việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất sử dụng nên không thể là thành viên trong Hội đồng này.

- Khoản 2:

+ Đề nghị giao Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và UBND cấp xã quản lý quỹ đất sau giải phóng mặt bằng; bổ sung tranh nhiệm của đơn vị thi công công trình.

+ Quy định chưa thống nhất tổ chức, đơn vị có trách nhiệm quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất do Nhà nước đã thu hồi nhưng chưa giao, chưa cho thuê (Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và UBND cấp xã).

+ Đề nghị thêm: Trong quá trình xây dựng và khai thác công trình, chủ công trình có quyền và nghĩa vụ quản lý đất đã được giao (bao gồm hồ sơ và thực

địa). Lý do: Hiện nay công trình giao thông khi đưa vào sử dụng thường bị lấn chiếm chân đường, lề đường... là đất đã được thu hồi, bồi thường, làm cho chất lượng công trình, chất lượng lưu thông bị giảm sút.

+ Đề nghị sửa thành “**Đơn vị được quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất...**” cho thống nhất với nội dung điểm a khoản 1 Điều 84 “**Đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng**”.

+ Đề nghị bổ sung thêm trình tự “xây dựng giá đất cụ thể phục vụ bồi thường về đất” sau khi ban hành thông báo thu hồi đất, đo đạc địa chính khu đất và tiến hành trước khi họp dân kiểm đếm.

+ Đề nghị bổ sung nội dung: “Xây dựng kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát đất đai và kiểm đếm trước khi thông báo thu hồi đất” và bổ sung quy định về ban hành và nội dung Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm như quy định pháp luật hiện hành.

- Ý kiến khác đề nghị rà soát cụm từ Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; chuyển Điều 84, 85 sang Chương VII.

*** Điều 85. 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 220 lượt ý kiến⁹¹.

- Khoản 1:

+ Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản; đề nghị bỏ khoản 1 do cấp xã chưa có cơ sở, chưa nắm rõ được kế hoạch để tổ chức thực hiện; bổ sung trách nhiệm của tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chủ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân xã; quy định rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã trong việc gửi thông báo.

+ Đề nghị bỏ khoản 1, quy định việc UBND cấp xã tổ chức họp để phổ biến dự án trước khi thông báo thu hồi đất. Lý do: Cấp xã hạn chế trong việc nắm bắt chủ trương thực hiện dự án cũng như các quy định, chính sách chi tiết về bồi thường GPMB để phổ biến và giải thích cho người dân và chỉ phù hợp phối hợp trong quá trình thực hiện.

+ Đề nghị sửa đổi bổ sung: “*1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để tổ chức họp phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân về các nội dung:...*”.

+ Đề nghị chỉnh sửa thành “**1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban Nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức họp để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân...**”; Lý do: Tổ

⁹¹ Có 39 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ động kế hoạch triển khai công tác bồi thường GPMB và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều này.

+ Đề nghị bổ sung khoản 1: Việc phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân phải đảm bảo tính tiếp cận thông tin đối với người khuyết tật, chuyển sang âm thanh đối với người khiếm thị, chuyển sang ngôn ngữ ký hiệu đối với người khiếm thính.

+ Đề nghị chỉnh sửa bổ sung thành: Chủ đầu tư chủ phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thu hồi và các cơ quan đơn vị liên quan tổ chức họp để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân về các nội dung.

+ Đề nghị điều chỉnh điểm b thành điểm c, bổ sung điểm b như sau: “*b) Dự kiến kế hoạch điều tra, khảo sát hoàn cảnh, thu nhập, điều kiện sống của người có đất thu hồi trước khi thực hiện dự án*”. Lý do đề xuất: Để đảm bảo thực hiện nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất là người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

- Khoản 2:

+ Bổ sung “*Thông báo thu hồi đất*” vào tiêu đề khoản; làm rõ công tác đo đạc xác định rõ diện tích đất của người dân trước hay sau thông báo thu hồi đất; bổ sung thêm nội dung “xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường đất”; bổ sung quy trình đối với người có đất thu hồi không có mặt tại địa phương; quy định rõ nội dung họp dân do cơ quan nào thực hiện; quy định rõ cơ chế xử lý về việc người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi từ chối không nhận thông báo thu hồi đất hoặc không nhận giấy mời họp vận động, thuyết phục hoặc vắng mặt khi tổ chức họp vận động, thuyết phục; bổ sung nội dung xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, nguồn gốc, thời điểm hình thành tài sản tại điểm b, trách nhiệm phối hợp của người có đất thu hồi; tăng thời hạn kể từ ngày vận động thuyết phục lên 15 ngày; bổ sung người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được thông báo thu hồi đất; có chế tài giảm mức hỗ trợ với người có đất thu hồi không phối hợp; bổ sung thêm nội dung “...việc vận động, thuyết phục phải được lập thành biên bản.

+ Đề xuất đưa vào khoản 2 Điều này và thực hiện sau khi đã có kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và thông báo thu hồi đất.

Đồng thời cụm từ “người dân” ở đây cần cụ thể là “toàn bộ người dân của thôn, bản, khu phố” hay “người có đất thu hồi”.

+ Đề nghị sửa thành: “*Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm tổ chức họp để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân trong và gần khu vực thực hiện dự án, người chịu tác động của dự án về các nội dung...*”.

+ Đề nghị sửa lại: Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; xác nhận nguồn gốc, quá

trình sử dụng đất, thời điểm hình thành tài sản.

+ Đề nghị bổ sung thêm 01 điểm trong khoản 2 Điều 85 dự thảo Luật về “xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường đất”. Lý do: Thông thường khi tiến hành kiểm đếm thì người dân luôn thắc mắc về chính sách bồi thường, đặc biệt người sử dụng đất quan tâm nhất là giá bồi thường đất.

+ Đề nghị sửa thành: *“Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục...”*

+ Đề nghị bổ sung điểm b khoản 2 Điều 85 như sau: “b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, nguồn gốc, thời điểm hình thành tài sản;”.

+ Đề nghị bổ sung điểm b, khoản 2, Điều 85, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; *cần bổ sung thêm việc xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, nguồn gốc, thời điểm hình thành tài sản.*

+ Một số ý kiến cho rằng cần sửa đổi, nâng thời gian từ "10 ngày" lên "15 ngày".

+ Đề nghị điều chỉnh cụm từ *“Trong thời gian 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục ...”* thành *“Sau thời gian 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục...”* để đảm bảo chặt chẽ, tránh hiểu nhầm nội dung.

+ Đề nghị bổ sung thêm nội dung ***“...việc vận động, thuyết phục phải được lập thành biên bản”***.

+ Đề nghị sửa điểm d Khoản 2 như sau: Trường hợp người người có đất thu hồi ngăn cản, chống đối không cho thực hiện kiểm đếm bắt buộc thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế. Lý do: Có những trường hợp thu hồi đất nông nghiệp, người có đất không ký biên bản kiểm đếm, kiểm đếm bắt buộc nhưng không có hành vi ngăn cản, chống đối thì không cần cưỡng chế.

+ Việc dự thảo lấy ý kiến trên là phù hợp nhưng Chính phủ nghiên cứu bổ sung thêm về quy định thời gian ở mục 3 của Điều 85 nên rút gọn thời gian và khi giải tỏa đền bù làm chậm sẽ bị người dân phát sinh ý kiến khó khăn cho công tác giải tỏa đền bù.

- Khoản 3:

+ Đề nghị sửa cụm từ “người dân trong khu vực có đất thu hồi” thành “người có đất thu hồi”; quy định rút gọn thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; bỏ đoạn 2 điểm a do không phù hợp chủ trương thu hồi đất; bổ sung hình thức đấu thầu vào đoạn 2 điểm a; làm rõ cơ quan có thẩm quyền; điểm b khoản 3 Điều 85

Dự thảo Luật Đất đai thành: “Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”; bổ sung thêm các hình thức công khai để dân biết, thời gian niêm yết; quy định phải có sự phải thống nhất với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản nên áp dụng đối với tất cả các dự án.

+ Đối với nội dung “*Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền*;”

+ Đề nghị quy định rõ “*trình cơ quan có thẩm quyền*” ở đây là trình cơ quan nào, trình với mục đích gì, ví dụ: trình cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất phê duyệt phương án.

+ Đề xuất sửa đổi như sau: “....; *hoàn chỉnh phương án gửi cơ quan có thẩm quyền thẩm định để trình cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất phê duyệt*;”.

+ Đề nghị bổ sung trách nhiệm của đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án thành lập Hội đồng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm tổ chức họp để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân.

- Khoản 4:

+ Điểm a đề nghị quy định rõ sau bao lâu sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì ban hành quyết định thu hồi đất; xem xét xử lý đối với trường hợp địa phương không có sẵn quỹ đất tái định cư; đề nghị giữ quy định quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong 1 ngày; sửa đổi cụm từ “quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” thành “quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”; quy định rõ cơ quan nào tổ chức thực hiện tại điểm c; đề nghị làm rõ ngoài việc ban hành “quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” thì có phải ban hành thêm “quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”; đề nghị thay từ “Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng” thành “Tổ chức thực hiện vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

+ Điểm d: Đối với các trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp bàn giao mặt bằng thì áp dụng hình thức cưỡng chế theo quy định. Không được dùng hình thức hỗ trợ thêm. khi có quyết định thu hồi phải được triển khai ngay, không quá 06 tháng.

+ Quy định tại Khoản 4, Điều 85. 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, đề nghị bổ sung cụm từ "hoàn thành tái định cư" thành “hoàn thành bố trí tái định cư”.

+ Đối với điểm c “*Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt*;”. Đề nghị quy định rõ cơ quan nào tổ chức thực hiện.

+ Đề nghị làm rõ “*Tổ chức thực hiện*” là trách nhiệm của cơ quan, đơn vị cụ thể (UBND cấp có thẩm quyền, Chủ đầu tư dự án....)?.

+ Đề nghị quy định cụ thể số lần vận động, thuyết phục tối thiểu đối với người có đất bị thu hồi để việc thực hiện được thống nhất. Đề nghị nên quy định người có đất bị thu hồi sẽ bị cưỡng chế sau bao nhiêu lần khi đã được vận động, thuyết phục.

- Khoản 5:

+ Đề nghị bổ sung trách nhiệm UBND cấp xã nơi có đất thu hồi quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng trong khi chưa giao đất, cho thuê.

+ Đề nghị sửa khoản 5 thành: “*Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng trong khi chưa giao đất, cho thuê đất.*”

+ Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng trong khi chưa giao đất, cho thuê đất.

+ Đề xuất sửa đổi thành: “*Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm bàn giao đất đã được giải phóng mặt bằng cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trong khi Nhà nước chưa giao đất, cho thuê đất; đồng thời có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng*”.

- Khoản 6:

+ Đề nghị sửa đổi cụm từ “*người có đất bị thu hồi*” thành “*người có đất thu hồi*”; bổ sung quy định mức độ hoàn thành việc bố trí tái định cư, bổ sung các trường hợp ngoại lệ để thực hiện các dự án công trình quan trọng, các trường hợp người có đất đồng ý và đã được trả tiền để tự lo chỗ ở.

+ Đề nghị sửa cụm từ “*Việc thu hồi đất ở*” bằng cụm từ “*Việc bàn giao đất ở thu hồi thực hiện dự án*”, để tránh khiếu kiện đối với các trường hợp cưỡng chế thu hồi đất ở đối với Quyết định thu hồi đất.

+ Đề nghị sửa khoản 6 thành: “*Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp tái định cư tại chỗ hoặc người có đất bị thu hồi đồng ý nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở hoặc người có đất bị thu hồi đồng ý cho thu hồi đất khi chưa thực hiện được công tác bố trí tái định cư.*”

- Đề nghị cần có quy định thời hạn từ khi phê duyệt phương án bồi thường đến khi có quyết định thu hồi đất, để tránh việc phê duyệt 2 nội dung này cách nhau quá xa, có thể dẫn đến tỷ lệ trượt giá nhất định.

- Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi triển khai thực hiện tổ chức họp để phổ biến, - tiếp nhận ý kiến của người dân về các nội dung.

- Đề nghị quy định rõ thời điểm tổ chức họp trước hay sau khi có Thông báo thu hồi đất.

- Đề nghị bổ sung thêm nội dung “*xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường đất*”, sau khi thông báo thu hồi đất, đo đạc địa chính khu đất và tiến hành trước thời điểm họp dân kiểm đếm. Thông thường khi tiến hành kiểm đếm thì người dân luôn hỏi chính sách bồi thường, trong đó người sử dụng đất quan tâm nhất là giá bồi thường đất.

- Đề nghị xem xét gộp điểm a, b khoản 1 với điểm a khoản 2 Điều 85 của dự thảo cụ thể như sau: “2. Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

- Đề nghị dự thảo Luật Đất đai sửa đổi quy định bổ sung đối với trường hợp người có đất thu hồi vắng mặt, không cư tại địa phương thì niêm yết công tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất thu hồi thông báo trên các phương tiện thông tin, đại chúng trong cả nước trong thời gian 30 ngày; nếu quá thời gian nêu trên người có đất thu hồi vẫn không có mặt thì quan nhà nước sẽ thu hồi đất vô điều kiện mà không nhận được bất cứ khoản thường nào và không được khiếu kiện, khiếu nại về sau.

- Đề nghị bổ sung nội dung quy định về việc kiểm đếm vắng mặt.

- Đề nghị quy định rõ hơn việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước hay thu hồi đất trước.

- Kiến nghị quy định giá bồi thường theo từng vùng, miền khác nhau và căn cứ thuê đất để định giá bồi thường cho công bằng, không nên cao bằng.

- Đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định về thời hạn thi hành Quyết định thu hồi đất. Bởi trên thực tế hiện nay nhiều dự án đã thông báo thu hồi, Quyết định thu hồi cả chục năm nhưng chưa tiến hành thực hiện thu hồi, khiến người dân sống trong tình trạng không ổn định, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống hàng ngày của người dân cũng như tình hình an ninh, trật tự liên quan đến đất đai (khiếu kiện kéo dài).

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị làm rõ ngoài việc ban hành “quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” thì có phải ban hành thêm “quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”; nếu phải ban hành thêm “quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” thì đề nghị bổ sung thẩm quyền, trình tự, thủ tục và thời điểm ban hành để tạo thuận lợi cho các địa phương thực hiện.

+ Đề nghị bổ sung thêm khoản 7: *Việc nhận tiền bồi thường nhưng chưa được nhận đất ở hoặc khu tái định cư với thời hạn 3 tháng mà người được bồi thường chưa được nhận đất thì phải được tính sự chênh lệch của giá.*

- Đề nghị cần có quy định thời hạn từ khi phê duyệt phương án bồi thường đến khi có quyết định thu hồi đất, để tránh việc phê duyệt 2 nội dung này cách nhau quá xa, có thể dẫn đến tỷ lệ trượt giá nhất định.

- Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi triển khai thực hiện tổ chức họp để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân về các nội dung.

- Đề nghị quy định rõ thời điểm tổ chức họp trước hay sau khi có Thông báo thu hồi đất.

- Đề nghị bổ sung thêm nội dung “*xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường đất*”, sau khi thông báo thu hồi đất, đo đạc địa chính khu đất và tiến hành trước thời điểm họp dân kiểm đếm. Thông thường khi tiến hành kiểm đếm thì người dân luôn hỏi chính sách bồi thường, trong đó người sử dụng đất quan tâm nhất là giá bồi thường đất.

+ Đề nghị xem xét gộp điểm a, b khoản 1 với điểm a khoản 2 Điều 85 của dự thảo cụ thể như sau: “2. Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

+ Đề nghị dự thảo Luật Đất đai sửa đổi quy định bổ sung đối với trường hợp người có đất thu hồi vắng mặt, không cư tại địa phương thì niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất thu hồi thông báo trên các phương tiện thông tin, đại chúng trong cả nước trong thời gian 30 ngày; nếu quá thời gian nêu trên người có đất thu hồi vẫn không có mặt thì quan nhà nước sẽ thu hồi đất vô điều kiện mà không nhận được bất cứ khoản thưởng nào và không được khiếu kiện, khiếu nại về sau.

+ Đề nghị bổ sung nội dung quy định về việc kiểm đếm vắng mặt.

+ Đề nghị quy định rõ hơn việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước hay thu hồi đất trước.

+ Kiến nghị quy định giá bồi thường theo từng vùng, miền khác nhau và căn cứ thuê đất để định giá bồi thường cho công bằng, không nên cao bằng.

+ Đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định về thời hạn thi hành Quyết định thu hồi đất. Bởi trên thực tế hiện nay nhiều dự án đã thông báo thu hồi, Quyết định thu hồi cả chục năm nhưng chưa tiến hành thực hiện thu hồi, khiến người dân sống trong tình trạng không ổn định, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống hàng ngày của người dân cũng như tình hình an ninh, trật tự liên quan đến đất đai (khiếu kiện kéo dài).

+ Đề nghị bổ sung quy định về “khung thời gian thực hiện” tại các khoản 1,

2 và 3 của Điều này.

+ Đề nghị thay từ “làm” ở sau từ “tổ chức” bằng từ “thực hiện” tại điểm a khoản 3, điểm b khoản 4, khoản 5 cho phù hợp với Điều 84.

+ Đề nghị bổ sung thêm nội dung *“Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư và đã tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất”*.

+ Đề nghị cần có thời gian cụ thể gắn với mỗi bước thủ tục; giới hạn rõ phạm vi làm căn cứ thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội; chỉnh sửa câu chữ về mặt kỹ thuật; rà soát thống nhất kỹ thuật soạn thảo, góp ý về văn phong cho hợp lý hơn.

- Đề nghị giới hạn rõ phạm vi làm căn cứ thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội?. Nếu cá nhân, hộ gia đình có đất thuộc diện phải thu hồi vì mục đích phát triển kinh tế- xã hội thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm phải tổ chức lấy ý kiến công khai các cá nhân, hộ gia đình có đất thuộc diện phải thu hồi.

*** Điều 86. Cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc:** Có 52 lượt ý kiến⁹².

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung thời điểm kết thúc việc cưỡng chế trong ngày là không quá 22h và thời gian thực hiện cho đến khi hoàn thành việc cưỡng chế ý kiến khác đề nghị *“Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính. Trường hợp cuộc cưỡng chế phải kéo dài sang ngày hôm sau thì phải tạm dừng trước 19 giờ và chỉ được tiếp tục thực hiện từ 07 giờ ngày hôm sau. Trong thời gian tạm dừng cưỡng chế tổ chức thực hiện cuộc cưỡng chế phải bố trí lực lượng bảo vệ hiện trường.”*

- Khoản 2:

+ Bổ sung quy định “Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc cố tình vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.”

+ Điểm a khoản 2 Điều 86: Đề nghị chỉnh sửa thành *“a) Người có đất thu hồi, có đất bị ảnh hưởng bởi hành lang công trình, dự án chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi ủy ban nhân dân cấp xã, ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục*

+ Đề nghị chỉnh sửa thành “Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính. Trường hợp cuộc cưỡng chế phải kéo dài sang ngày hôm sau thì phải tạm dừng trước 19 giờ và chỉ được tiếp tục thực hiện từ 07 giờ ngày hôm sau. Trong thời gian tạm dừng cưỡng chế tổ chức thực hiện cuộc cưỡng chế phải bố trí lực lượng bảo vệ hiện trường.”

⁹² Có 32 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị bổ sung khoản 2 điều 86 Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng gồm: Dự án bảo tồn động vật hoang dã; Dự án bảo tồn và phát triển hệ sinh thái bền vững.

+ Đề nghị bổ sung “d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế có hiệu lực thi hành. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc cố tình vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.”

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung thành: “...Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã mời người chứng kiến để lập biên bản.

+ Đề nghị bổ sung thêm nội dung: “Lực lượng Công an có trách nhiệm đảm bảo trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định kiểm đếm bắt buộc”.

- Khoản 3: Đề nghị bổ sung cụm từ : thuộc thẩm quyền cấp huyện” sau cụm từ quyết định thu hồi đất.

- Khoản 4: Lực lượng Công an có trách nhiệm đảm bảo trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định kiểm đếm bắt buộc”.

- Đề nghị bổ sung thêm quy định đối với trường hợp người bị thu hồi đất không phối hợp đo đạc, xác định ranh giới, diện tích đất bị thu hồi hoặc trường hợp thu hồi đất đối với trường hợp thửa đất bị thu hồi vắng chủ sử dụng đất hoặc trường hợp người bị thu hồi đất cố tình có hành vi cản trở như khóa cửa không cho vào kiểm đếm thì xử lý thế nào. Nội dung này đề xuất giao cho Chủ tịch UBND cấp tỉnh có biện pháp xử lý cụ thể trong quá trình tổ chức cưỡng chế kiểm đếm, đảm bảo việc kiểm đếm được thực hiện theo đúng tiến độ.

- Đề nghị nên thêm một khoản mở “*Chính phủ quy định chi tiết điều này*”.

- Kiến đề nghị có quy định riêng về Điều 86. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc khi thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh trong tình trạng khẩn cấp hoặc trong tình trạng chiến tranh.

- Đề nghị bổ sung thời điểm kết thúc việc cưỡng chế trong ngày là không quá 22h và thời gian thực hiện cho đến khi hoàn thành việc cưỡng chế.

- Kiến nghị bổ sung quy định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thi công đối với các công trình, dự án có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn.

- Đề nghị bổ sung quy định cụ thể về:

+ Trình tự, thủ tục kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thu hồi đất đối với người sử dụng đất cố tình vắng mặt;

+ Trình tự, thủ tục kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc đối với trường hợp có nhà ở trên đất mà người sử dụng đất cố tình vắng mặt hoặc có mặt nhưng không phối hợp;

+ Việc quản lý tài sản của nhân dân trên đất sau khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất (hiện nay đang vận dụng quy định bảo quản tài sản theo trình tự cưỡng chế xử phạt vi phạm hành chính).

- Luật nên làm rõ trường hợp người bị cưỡng chế vắng mặt khi giao quyết định mà có lý do chính đáng và trường hợp người bị cưỡng chế vắng mặt khi giao quyết định mà không có lý do chính đáng thì cách giải quyết khác nhau như thế nào.

*** Điều 87. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất:** Có 91 lượt ý kiến⁹³.

- Khoản 1: đề nghị gộp điểm c và d, bổ sung ngày lễ theo truyền thống của đồng bào dân tộc.

- Khoản 2: đề nghị bổ sung thời hạn 30 ngày.

- Khoản 3: Đề nghị bổ sung cụm từ “thuộc thẩm quyền cấp huyện” sau cụm từ “quyết định thu hồi đất”.

- Khoản 4: có quy định hoặc giao Chính phủ quy định cụ thể hơn về cơ chế bảo quản tài sản sau cưỡng chế; thêm thành phần “Mặt trận Tổ quốc, Tài chính - kế hoạch, Kinh tế hạ tầng – đô thị” vào điểm a;

- Khoản 5: điểm b đề nghị quy định rõ kinh phí cưỡng chế do ngân sách hay người vi phạm chịu; bổ sung thời hiệu ban hành quyết định cưỡng chế. Bổ sung nguyên tắc không được cưỡng chế khi chưa cấp đất tái định cư; bổ sung dân quân tự vệ; đề nghị quy định cụ thể thời gian bảo quản tài sản và cách thức xử lý, trách nhiệm bảo quản tài sản cưỡng chế nếu người có tài sản không nhận.

- Ý kiến khác đề nghị bổ sung thêm quy định đối với trường hợp người bị thu hồi đất không phối hợp thửa đất bị thu hồi vắng chủ sử dụng đất; bổ sung chính phủ quy định chi tiết điều này”; bổ sung nguyên tắc công khai minh bạch.

- Đề nghị quy định cụ thể thời gian bảo quản tài sản trong thời gian bao nhiêu lâu; sau thời gian trên mà người bị cưỡng chế không nhận tài sản hoặc tài sản bị hư hỏng thì xử lý tài sản đó như thế nào.

- Đề nghị nên thêm một khoản mở “*Chính phủ quy định chi tiết điều này*”.

- Tại khoản 1 đề nghị thay cụm từ “Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 22 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau” bằng cụm từ “Không thực hiện cưỡng chế ngoài giờ hành chính”.

- Đề nghị bổ sung thêm nguyên tắc: “*Việc quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức thực hiện đúng quy định pháp luật*”.

⁹³ Có 32 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Đề nghị xem xét, bổ sung thêm một điểm tại khoản 1: *“Không thực hiện cưỡng chế đối với nơi ở duy nhất của người sử dụng đất hoặc c người sử dụng đất là phụ nữ đang mang thai hoặc nuôi con nhỏ, người có công với cách mạng, người cao tuổi khi chưa bố trí được nơi ở khác có điều kiện tương đương hoặc tốt hơn nơi ở bị cưỡng chế. Lý do: đảm bảo tính nhân đạo của chế độ.*

- Đề nghị sửa lại quy định tại điểm này là: Không bắt đầu thực hiện cưỡng chế từ 18 giờ ngày hôm trước đến 06 giờ sáng hôm sau, còn các trường hợp đã bắt đầu thực hiện cưỡng chế ở thời điểm từ sau 06 giờ sáng đến 18 giờ mà chưa xong thì vẫn tiếp tục thực hiện cho dù thời điểm đó từ 22 giờ đến 06 sáng hôm sau. Đồng 18 thời Luật cũng quy định rõ những trường hợp cụ thể nào ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội thì không cưỡng chế.

- Đề nghị bổ sung cụm từ “ngày hôm trước” vào sau cụm từ “22 giờ” cho chính xác về không gian, thời gian tại điểm c khoản 1 Điều 87 như sau: “c) Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 22 giờ ngày hôm trước đến 06 giờ . sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; trong thời gian 15 ngày trước và sau Tết nguyên đán và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương.

- Nên bỏ điểm c khoản 1 (quy định khung giờ, ngày nghỉ, ngày lễ tết) và bổ sung thêm điểm b khoản 1 “thời gian bắt đầu cưỡng chế thực hiện theo giờ hành chính trong những ngày làm việc và không được kéo dài quá 20 giờ tối.

- Điểm a khoản 2 đề nghị bổ sung thêm "và các tổ chức thành viên của Mặt trận" vào sau "Mặt trận Tổ quốc" để đầy đủ hơn.

- Đề nghị bỏ cụm từ cơ quan tài nguyên và môi trường, đề nghị giữ nguyên theo nội dung quy định của luật 2013.

- Khoản 4 Điều 87 nêu rõ bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản. Tuy nhiên, trường hợp thông báo nhiều lần cho người bị cưỡng chế nhận lại tài sản mà người bị cưỡng chế không đến nhận thì xử lý tài sản tạm giữ như thế nào?.

- Đề nghị quy định rõ hoặc giao Chính phủ hướng dẫn cụ thể nội dung này (thực tiễn ở các địa phương đang vướng chỗ này), vì hiện nay chưa có văn bản nào hướng dẫn những trường hợp này.

- Thêm cụm từ “Mặt trận Tổ quốc, Tài chính - kế hoạch, Kinh tế hạ tầng – đô thị” trở thành: “Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế, gồm Chủ tịch hoặc phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban; Mặt trận Tổ quốc, Tài chính - kế hoạch, Kinh tế hạ tầng – đô thị, Thanh tra, Tư pháp, Tài nguyên và môi trường, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng...”.

- Đề nghị bổ sung thành phần Công an vào tham gia thành viên Ban thực hiện cưỡng chế, vì thực tế để thực hiện được cưỡng chế thu hồi đất thì lực lượng Công an giữ vai trò quan trọng, nòng cốt.

- Tại điểm a khoản 4, đề nghị bổ sung cụm từ “đại diện các cơ quan” ngay trước cụm từ “thanh tra”, đồng thời, thay cụm từ “xây dựng” thành “quản lý đô thị/kinh tế - hạ tầng” cho phù hợp.

- Cần làm rõ quy định về những loại tài sản nào thì thực hiện bảo quản tài sản và tài sản nào thì không phải bảo quản tài sản.

- Tại điểm a và b khoản 5, đề nghị bổ sung cụm từ “Chủ tịch” ngay trước cụm từ “ủy ban nhân dân” cho thống nhất với thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế tại khoản 3 Điều 87 dự thảo Luật.

- Đề nghị bổ sung thời gian Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản, việc thanh lý tài sản nếu người bị cưỡng chế không nhận.

- Đề nghị bổ sung quy định cưỡng chế thu hồi đất công ích do UBND xã, phường ký hợp đồng thuê khoán với người dân. Trường hợp này thực hiện cưỡng chế hay bảo vệ thi công và trình tự thực hiện như thế nào.

- Đề nghị bổ sung mới nội dung: “ủy ban nhân dân các cấp phải cương quyết thực hiện quyết định thu hồi đất đối với những cá nhân, tổ chức không chấp hành các quyết định bồi thường, hỗ trợ và chịu trách nhiệm nếu các cá nhân, tổ chức không giao đất khi đã có quyết định thu hồi”.

- Đề nghị chỉnh sửa lại thành: “*Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản cho người bị thu hồi; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu tài sản đó chịu trách nhiệm thanh toán*”.

- Đề nghị sửa lại điểm c khoản 5 như sau: “Lực lượng Công an tham gia trong tổ chức thực hiện việc cưỡng chế; đề xuất xây dựng phương án bảo vệ trật tự an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất”.

- Thêm cụm từ “Dân quân tự vệ” trở thành: “Lực lượng Công an, dân quân tự vệ có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất”;

- Đề nghị viết lại nội dung như sau: “*Lực lượng Công an có trách nhiệm bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện Quyết định kiểm đếm bắt buộc*”, vì trên thực tế có nhiều Quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc xảy ra nhiều tình huống phức tạp về an ninh trật tự nhưng không có căn cứ để lực lượng Công an tiến hành các biện pháp bảo đảm an ninh trật tự.

*** Điều 88. Trưng dụng đất:** Có 55 lượt ý kiến⁹⁴.

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung trường hợp trưng dụng đất khi sử dụng đất tạm thời như làm bãi đổ thải hoặc làm đường tạm khi xây dựng cầu... Trường hợp này cần quy định thời hạn trưng dụng đất, sau đó phải khôi phục lại theo mục đích sử dụng ban đầu.

- Khoản 3: Đề nghị quy định rõ hạn mức đất được trưng dụng đất cụ thể đối với từng Bộ, ngành, cơ quan cấp có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất; Nêu rõ trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định trưng dụng đất trong Luật hoặc có thể ghi việc tổ chức cưỡng chế thực hiện theo quy trình cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

- Khoản 5: bổ sung trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã tổ chức cưỡng chế thi hành.

- Đề nghị quy định rõ hạn mức đất được trưng dụng đất cụ thể đối với từng Bộ, ngành, cơ quan cấp có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất.

- Đề nghị quy định trường hợp người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng không chấp hành quyết định trưng dụng thì thực hiện cưỡng chế theo quy định thời chiến để đảm bảo thời gian, thời cơ, hiệu quả, bí mật, an toàn.

- Đề nghị bổ sung như sau: Trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại thì việc bồi thường được thực hiện bằng tiền theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại nơi có đất trưng dụng trong thời điểm thanh toán.

- Đề nghị sửa thời hạn không quá 01 năm kể từ ngày hoàn trả đất do trong điều kiện thời chiến, sau chiến sự việc khắc phục hậu quả là rất lớn, phức tạp. Trong điều kiện kinh tế, ngân sách rất khó khăn nên thời hạn 30 ngày là không phù hợp, khó đáp ứng, không khả thi.

- Có ý kiến đề nghị cần bổ sung nội dung "Nhà Nước thu hồi đất cho thuê dài hạn có yếu tố nước ngoài, có yếu tố làm ảnh hưởng đến tầm nhìn chiến lược về quốc phòng và an ninh."

- Đề xuất cần mở rộng phạm vi của Điều 88 về trưng dụng đất.

- Đề nghị bổ sung trường hợp trưng dụng đất khi sử dụng đất tạm thời như làm bãi đổ thải hoặc làm đường tạm khi xây dựng cầu... Trường hợp này cần quy định thời hạn trưng dụng đất, sau đó phải khôi phục lại theo mục đích sử dụng ban đầu.

- Đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: "*a) Người có đất trưng dụng chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng được bồi thường thiệt hại trong trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại hoặc bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất*

⁹⁴ Có 38 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

trực tiếp gây ra”.

- Đề nghị quy định cụ thể thành phần Hội đồng xác định mức bồi thường thiệt hại gồm những ai để đảm bảo có căn cứ thực hiện trên thực tế.

- Đề nghị trong Luật quy định rõ người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ cụ thể như thế nào để người dân yên tâm thực hiện. Quy định cụ thể trong thời gian bao lâu Người dân được cấp giấy sử dụng đất. Đề nghị quy định rõ khi Nhà nước thu hồi đất loại đất nào thì trả lại loại đất đó ở vị trí tương xứng. Đối với đất nông nghiệp thì ngoài việc bồi thường theo giá thị trường cần phải có chính sách hỗ trợ người có đất để họ có kế sinh sống sau khi bị thu hồi đất.

- Đề nghị quy định: Khi nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm ngang giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất. Giá bồi thường cần có khâu trung gian để xác định, không nên chỉ dựa vào khung giá đất của Nhà nước.

- Đối với đất lấn chiếm, đất vi phạm: Đề nghị cần được quy định rõ và cụ thể trong Luật để việc xử lý được nhanh chóng và dứt điểm, không nên để tình trạng này kéo dài. Theo đó, đối với đất lấn chiếm, trường hợp cố tình hủy hoại đất, đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà còn vi phạm thì kiên quyết thu hồi.

- Dự thảo Luật quy định nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Quan điểm này đã bám sát tinh thần Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về “Tiếp tục đổi mới và hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu quả hiệu lực, hiệu quả sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta thành nước phát triển có thu nhập cao”, đồng thời cũng phù hợp với lợi ích và đáp ứng nguyện vọng của nhân dân, nhất là những người có đất bị thu hồi.

- Dự thảo Luật cần thể chế hóa, quy định rõ và cụ thể hơn tiêu chí “tốt hơn nơi ở cũ” để địa phương có căn cứ áp dụng. Đồng thời quy định rõ cần đảm bảo chất lượng cuộc sống của người dân thông qua việc thực hiện đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất, ổn định đời sống lâu dài cho người có đất bị thu hồi.

- Cần làm rõ quy định liên quan đến thu hồi đất công (đất do Nhà nước trực tiếp quản lý), nên có một chương riêng trong Luật đối với quản lý nhà nước về đất công, làm rõ những quy định quản lý nhà nước với đất công.

- Cần định nghĩa cụ thể việc thu hồi đất phục vụ cho tổ chức tôn giáo hay cơ sở tôn giáo. Bởi vì trên thực tế có hiện tượng doanh nghiệp lợi dụng tôn giáo để tổ chức hoạt động kinh doanh, "Ví dụ trong một khu đất rộng hàng ngàn ha, cần làm rõ chỗ nào là tôn giáo, chỗ nào là kinh doanh? bóc tách cụ thể phần tôn giáo thì giao đất không thu tiền, còn phần nào kinh doanh thì phải nộp tiền ngân sách cho Nhà nước?"

- Thu hồi đất là vấn đề phức tạp, đặc biệt đối với đất lấn chiếm, đất vi phạm. Nhiều ý kiến cho rằng, cần quy định rõ và cụ thể hơn để việc xử lý được nhanh chóng và dứt điểm, tránh tình trạng sai phạm kéo dài.

- Việc xác định hành vi cố ý là rất khó. Đề nghị người có hành vi hủy hoại đất mà đã bị xử phạt hành chính mà tiếp tục vi phạm là thu hồi".

- Trong việc thu hồi đất làm dự án, cần quy định rõ ràng: Dự án Nhà nước thu hồi đất làm các công trình công cộng, công ích sẽ đền bù như thế nào? Các dự án cho doanh nghiệp thu hồi để làm dịch vụ, thương mại, nhà ở để bán sẽ có mức đền bù ra sao?.

- Khoản 7: đề nghị xem xét bồi thường theo giá thị trường.

- Ý kiến khác đề nghị mở rộng phạm vi của Điều 88 về trưng dụng đất.

2.7. CHƯƠNG VII. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

2.7.1. MỤC 1. BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT, CHI PHÍ ĐẦU TƯ CÒN LẠI VÀO ĐẤT

* **Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất:** Có 425 lượt ý kiến⁹⁵.

- Đề nghị gộp Điều 89 với Điều 98 Dự thảo Luật Đất đai thành một Điều đặt tên là: “Nguyên tắc bồi thường đất và tài sản gắn liền với đất” để đảm bảo tính logic, khoa học, tránh trùng lặp.

- Khoản 2:

+ Đề nghị cân nhắc nội dung nguyên tắc “bảo đảm cho người bị thu hồi đất có đất ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” vì rất khó đánh giá, lượng hóa được “điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”; do đó không nên quy định chung mà nên quy định chi tiết, cụ thể về tiêu chí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội làm cơ sở so sánh, đánh giá, đảm bảo tính khả thi.

+ Đề nghị bỏ nội dung “*đảm bảo thu nhập*” vì rất khó để lượng hóa, đánh giá và tổ chức thực hiện dẫn đến không khả thi trong thực tiễn.

+ Bổ sung quy định cơ quan chịu trách nhiệm giám sát việc thực hiện nội dung “*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*” thì mới đảm bảo tính khả thi.

+ Đề nghị quy định việc thu hồi đất ở chỉ thực hiện sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Đề nghị bổ sung quy định giá trị bồi thường về đất phải tương đương giá trị của thửa đất thu hồi đảm bảo nguyên tắc ngang giá; bổ sung quy định thứ tự ưu tiên trong các hình thức bồi thường về đất, diện tích được bồi thường tối thiểu bằng diện tích đất thu hồi và quy định rõ diện tích tối đa được bồi thường bằng đất.

⁹⁵ Có 79 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị bổ sung nội dung “Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải có ý kiến đồng thuận của đa số người có đất bị thu hồi theo tỷ lệ nhất định trước khi cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án” vào nguyên tắc bồi thường về đất.

+ Đề nghị thu hồi đất thì bồi thường bằng đất, không bồi thường bằng nhà vì đất có giá trị và tính ổn định cao hơn.

+ Đề nghị bổ sung quy định cho phép chủ đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất được chủ động thỏa thuận/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất/tài sản trên đất của người sử dụng đất trong phạm vi dự án bị thu hồi đất để giúp chủ đầu tư có thể chủ động thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng để đẩy nhanh tiến độ.

+ Đối với người nông dân cần bố trí nơi ở mới có đất để nông dân có điều kiện sản xuất nông nghiệp.

+ Đề nghị cần xem xét cơ chế chia sẻ lợi ích giữa nhà nước, nhà đầu tư, người dân khi thu hồi đất. Trả tiền một lần không thể giải quyết được sinh kế bền vững, mà cần tạo dòng thu nhập trong tương lai, có thể thực hiện bằng tiền như: nhận cổ phần từ các dự án, chia lợi nhuận thu được từ việc khai thác đất bị thu hồi...; hoặc không bằng tiền như: làm việc tại các dự án sử dụng đất bị thu hồi, phát triển cơ sở hạ tầng trường học, bệnh viện, đường xá...cho cộng đồng địa phương nơi có đất bị thu hồi. Việc chia sẻ lợi ích này phải mang tính chất lâu dài, bền vững, tạo cơ chế bổ sung thu nhập dài hạn cho người dân, góp phần tạo quan hệ đối tác giữa nhà đầu tư và cộng đồng dân cư địa phương.

+ Đề nghị quy định cụ thể hơn về việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ với người dân có đất trong phạm vi thực hiện dự án.

+ Bồi thường tái định cư bằng hoặc hơn nơi ở cũ, nếu lấy đất thổ cư của người dân thì nên bồi thường hỗ trợ bằng đất tái định cư chứ không nên bồi thường bằng nhà tái định cư vì đất tái định cư có giá trị và tính ổn định lâu dài hơn.

+ Đề nghị quy định rõ việc "đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ" do tổ chức độc lập hay chính những người tham gia lập phương án đề bù, giải phóng mặt bằng đánh giá để đảm bảo sự công tâm, khách quan.

- Khoản 3:

+ Đề nghị quy định cụ thể xác định giá đất bồi thường phải phù hợp giá thị trường; quy định khoảng thời gian nhất định giữa quyết định phê duyệt giá đất cụ thể và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Bổ sung quy định thứ tự ưu tiên trong các hình thức bồi thường về đất, giá trị bồi thường về đất phải tương đương giá trị của thửa đất thu hồi đảm bảo

nguyên tắc ngang giá. Bổ sung quy định diện tích được bồi thường tối thiểu bằng diện tích đất thu hồi và quy định rõ diện tích tối đa được bồi thường bằng đất.

+ Đề nghị chỉ quy định bồi thường bằng đất cùng mục đích hoặc bằng tiền, không nên xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở.

+ Đề nghị bổ sung quy định việc bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở *có giá trị tương đương* tại thời điểm bị thu hồi; thủ tục bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi.

- Khoản 4:

+ Đề nghị quy định việc thu hồi đất ở chỉ thực hiện khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Đề nghị bổ sung quy định phải hoàn thành khu tái định cư bao nhiêu ngày trước khi tiến hành thu hồi đất, nếu không hoàn thành thì phải có phương án bồi thường thay thế; ngoài ra, cần quy định thời gian người dân sinh sống trong khu ở tạm tối đa là bao nhiêu ngày trước khi chuyển về khu tái định cư.

- Khoản 5 đề nghị bổ sung nguyên tắc “minh bạch”.

*** 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 112 lượt ý kiến⁹⁶.

- Khoản 1:

+ Điều kiện bồi thường về đất căn cứ vào Giấy chứng nhận được cấp hoặc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận còn chưa rõ ràng, khó áp dụng trong thực tiễn. Vì quy định điều kiện cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ đều gắn với điều kiện phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, các trường hợp Nhà nước thu hồi đất đều đã được quy hoạch cho các dự án, công trình (không còn đủ điều kiện cho cấp giấy chứng nhận nữa). Do đó, cần sửa đổi quy định này theo hướng: Có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này (trừ điều kiện phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất) mà chưa được cấp.

+ Đề nghị bổ sung quy định cụ thể các trường hợp được bồi thường đất đối với các trường hợp đặc biệt như: Trường hợp lấn chiếm đất nhưng sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch, trường hợp giao đất trái thẩm quyền, trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục theo quy định.

+ Đề nghị xem xét điều chỉnh, bổ sung Khoản 1 Điều 90: trường hợp hộ gia đình cá nhân giao đất có thu tiền sử dụng đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được bồi thường về đất mà không nhất thiết phải đang sử dụng đất (trường hợp có nhiều đất ở).

⁹⁶ Có 67 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị làm rõ cụm từ “đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp”.

- Khoản 2:

+ 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 và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận vào đối tượng được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Đề nghị bỏ cụm từ “có đủ điều kiện được cấp” thay bằng cụm từ “chưa có” Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này. Do việc xác định thế nào là đất có đủ điều kiện chưa được cấp, dẫn đến kết quả xác định và thực thi khác nhau do nhận định không thống nhất.

+ Đề nghị xem xét khi quy định đề cập đến “tổ chức tín ngưỡng”: “Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp”, đối chiếu với quy định tại Luật tín ngưỡng, tôn giáo năm 2016 không có quy định về “tổ chức tín ngưỡng”.

+ Dự thảo chỉ có điều khoản quy định về 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. Vậy các trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì lý do khác (thu hồi đất ở trong khu vực ô nhiễm môi trường, đất ở có nguy cơ sụt lún...) thì việc bồi thường về đất được thực hiện theo các quy định và điều kiện cụ thể như thế nào.

+ Đề nghị bổ sung thêm một khoản trước khoản 7 như sau: “Khi Nhà nước xây dựng công trình công cộng, quốc phòng, an ninh có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì đối tượng sử dụng đất đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất”, nhằm đảm bảo công bằng với các trường hợp thu hồi đất, vì các trường hợp thu hồi đất chỉ được bồi thường khi đủ điều kiện bồi thường về đất. Việc này khắc phục được tình trạng khi thu hồi thửa đất không đủ điều kiện bồi thường thì phần thu hồi không được bồi thường, nhưng phần diện tích bị hạn chế khả năng sử dụng đất lại được bồi thường thiệt hại.

+ Đề nghị quy định cụ thể diện tích tối thiểu khi bị thu hồi đất được bồi thường bằng đất và diện tích tối đa khi bị thu hồi đất được bồi thường bằng đất.

*** Điều 91. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại 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 74 lượt ý kiến⁹⁷.

+ Khoản 1: chỉ xác định các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Đề nghị bổ sung quy định làm rõ trường hợp thu hồi đất vì lý do khác (do vi phạm pháp luật về đất đai, do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người) thì người bị thu hồi đất có được bồi thường chi phí đầu tư vào đất không.

- Khoản 2:

+ Đề nghị xem lại, bổ sung các khoản chi phí vô hình làm tăng giá trị của đất như trường hợp khu đất nằm ở vùng sâu, nhưng người sử dụng đất đã cải tạo, mở đường, làm tăng giá trị của đất lên gấp nhiều lần thì đây chính là khoản chi phí vô hình mà người có đất được hưởng lợi.

+ Đề nghị bổ sung thêm 1 điểm vào khoản 2: Chi phí bồi thường Giải phóng mặt bằng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

+ Tại khoản 2 cần làm rõ chi phí đầu tư vào đất còn lại thì diện tích được hỗ trợ là theo thực tế hay diện tích được ghi trong hợp đồng (Ví dụ: Trong trường hợp người dân thuê đất công ích từ Ủy ban nhân dân xã).

+ Đề nghị mở rộng các trường hợp bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại cho người sử dụng đất như trường hợp tự nguyện trả lại đất để khuyến khích người sử dụng đất ủng hộ việc trả lại đất.

+ Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 91 của Dự thảo như sau: “Chi phí san lấp mặt bằng; Chi phí phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất, phát triển công trình ngầm, công trình trên không theo quy hoạch.

+ Đề nghị bổ sung các khoản chi phí vô hình làm tăng giá trị của đất ví dụ khu đất nằm ở vùng sâu, nhưng người sử dụng đất đã cải tạo, mở đường, xây dựng cảnh quan làm tăng giá trị của đất lên gấp nhiều lần thì đây chính là khoản chi phí mà người có đất được hưởng lợi, nên không thể bỏ qua khoản chi phí này mà chỉ tính các khoản chi phí hữu hình là không phù hợp.

*** Điều 92. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân:** Có 155 lượt ý kiến⁹⁸.

- Khoản 1:

+ Đề nghị không quy định khi thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng đất khác mục đích với đất thu hồi hoặc bằng nhà ở vì hiện nay nhiều địa

⁹⁷ Có 51 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

⁹⁸ Có 85 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

phương đô thị không có quỹ đất nông nghiệp để bồi thường, quỹ đất ở, nhà ở không đủ để bố trí tái định cư cho các hộ bị thu hồi đất ở nên quy định này có thể dẫn đến khiếu kiện từ người dân gây khó khăn cho việc giải phóng mặt bằng.

+ Điểm a khoản 2 đề nghị bổ sung thêm *diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm* diện tích trong hạn mức và diện tích đất do nhận tặng cho quyền sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; cụ thể sửa đổi, bổ sung như sau: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định sau đây: a) *Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 170 và Điều 171 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất...*”.

+ Đề nghị quy định cụ thể việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi thu hồi đất nông nghiệp mà thực hiện giao đất khác với loại đất thu hồi, do giá các loại đất có sự chênh lệch.

+ Đề nghị quy định cụ thể nội dung “địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở” để thống nhất trong thực hiện.

+ Có ý kiến cho rằng đối với đất nông nghiệp cần bổ sung quy định ưu tiên bồi thường bằng đất nông nghiệp để thực hiện được chủ trương khuyến khích tập trung đất nông nghiệp, để duy trì và phát triển hoạt động sử dụng hiệu quả đất nông nghiệp sau khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Về giá đất nông nghiệp cần có quy định giá đất nông nghiệp đô thị phải cao hơn đất nông thôn, cân đối giữa đầu vào và đầu ra khu đấu giá đất đảm bảo lợi ích hài hòa “người dân, doanh nghiệp, Nhà nước”.

- Khoản 3:

+ Đề nghị giải thích rõ cụm từ “Người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp” thuộc những đối tượng nào?

+ Đề nghị bổ sung quy định rõ “riêng đất có nguồn gốc lấn chiếm đất công cộng do địa phương xem xét, quyết định”.

+ Đối với các trường hợp thuộc quy định tại khoản 3 Điều 92 thì cần bổ sung tiền bồi thường bằng hoặc tương đương với giá trị thực tế của đất thu hồi.

+ Đề nghị xem xét quy định tại khoản 3 về bồi thường về đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để không mâu thuẫn với quy định tại khoản 3 Điều 97 (Các trường hợp không được bồi thường về đất).

*** Điều 93. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo:** Có 89 lượt ý kiến⁹⁹.

- Khoản 1:

+ Đề nghị chỉnh sửa lại khoản 1 như sau: "1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy định của Chính phủ."

+ Đề nghị quy định cụ thể mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại tại Khoản 1 Điều này; việc bồi thường về đất cho cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp được thực hiện theo cơ chế, nguyên tắc nào, trên cơ sở đó mới giao Chính phủ quy định cụ thể quy trình, thủ tục bồi thường.

- Khoản 2: Đề nghị bổ sung khoản 4 như sau: "*4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này*".

*** Điều 94. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở:** Có 148 lượt ý kiến¹⁰⁰.

- Khoản 1:

+ Đề nghị quy định bồi thường đất ở bằng tiền thì phải theo giá đất cụ thể phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường.

+ Đề nghị bổ sung quy định diện tích được bồi thường bằng đất ở tối đa là bằng diện tích đất ở bị thu hồi và tối thiểu là bằng hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

+ Khoản 1 quy định người có đất ở thu hồi được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất quá chung chung, đề nghị cần quy định rõ điều kiện như thế nào thì phải bồi thường bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng tiền để thống nhất áp dụng. Đề nghị giữ nguyên như khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013 để ràng buộc điều kiện bồi thường bằng đất ở, nhà ở nhằm giảm áp lực về việc bố trí quỹ đất cho địa phương.

+ Đề nghị quy định rõ cụm từ "địa phương có điều kiện về quỹ đất" là như thế nào để thống nhất thực hiện. Nên quy định rõ nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất để bồi thường theo quy hoạch. Nếu không có điều kiện mà bắt buộc lập quy hoạch thì phải tính yếu tố di cư tới nơi khác cho người dân, người dân cần

⁹⁹ Có 82 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹⁰⁰ Có 54 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

được hỗ trợ chi phí di chuyển để làm kinh tế ở địa phương khác (địa phương khác nên quy định ở cấp huyện).

+ Đề nghị quy định khi thu hồi đất ở thì phải bồi thường bằng đất ở, không thể bồi thường bằng nhà ở hoặc bằng tiền, hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của đối tượng bị thu hồi đất ở.

+ Đề nghị không quy định khi thu hồi đất ở mà được bồi thường bằng đất khác mục đích với đất thu hồi vì gây khó khăn trong tổ chức thực hiện.

+ Đề nghị xem xét bỏ nội dung “và địa phương có điều kiện về quỹ đất”.

+ Có ý kiến cho rằng khoản 4, Điều 189 Dự thảo Luật giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức giao đất ở giao cho cá nhân tự xây dựng nhà ở dẫn đến việc bồi thường bằng đất ở sẽ bị giới hạn bởi hạn mức giao đất ở của địa phương.

- Khoản 2:

+ Quy định về đối tượng thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện bồi thường về đất nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bố trí tái định cư là chưa rõ “không còn chỗ ở nào khác” là tính trong phạm vi nào để tránh trục lợi về chính sách.

+ Đề nghị bỏ cụm ở cuối khoản: “...và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật”. Vì nếu để cụm từ này sẽ làm cho đối tượng sử dụng đất dễ hiểu nhầm trường hợp này được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với một số đối tượng theo quy định. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đã được quy định tại điều 152 của Dự thảo Luật.

+ Đề nghị sửa “không có chỗ ở nào khác” thành: “Không có chỗ ở nào khác trên địa bàn phường xã nơi có đất bị thu hồi”.

*** Điều 95. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân:** Có 74 lượt ý kiến¹⁰¹.

- Khoản 1:

+ Đề nghị chỉ quy định được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc bằng tiền hoặc bằng đất trong cùng nhóm đất với loại đất thu hồi, không bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở.

+ Đề nghị quy định cụ thể tỷ lệ và diện tích bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi, cơ quan nào có thẩm quyền quyết định tỷ lệ diện tích đất bồi thường.

¹⁰¹ Có 61 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Làm rõ mức bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại là bao nhiêu, thực hiện khung giá đất bồi thường như thế nào để đảm bảo được quyền lợi của người sử dụng đất

+ Đề nghị bổ sung quy định về nguyên tắc bồi thường chi phí đầu tư còn lại vào đất để quy định những nguyên tắc chung trong việc xác định các điều kiện, nội dung bồi thường.

+ Đề nghị chỉ quy định bồi thường bằng tiền và nếu người đang sử dụng đất thuộc đối tượng cần phải bố trí đất nông nghiệp, có nhu cầu tiếp tục sản xuất nông nghiệp thì được xem xét giao đất hoặc cho thuê đất theo quy định, các điều khoản bồi thường về đất khác cũng đề nghị quy định tương tự.

- Khoản 2: đề nghị bổ sung thêm đối tượng người nghèo thuộc dân tộc thiểu số sống ở khu vực biên giới, hải đảo.

*** Điều 96. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài: Có 69 lượt ý kiến¹⁰².**

- Khoản 1

+ Đề nghị xem xét bổ sung quy định thời hạn sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất được bồi thường để thuận lợi trong quá trình áp dụng.

+ Đề nghị quy định cần giá đất bồi thường phải tính theo giá thị trường của đất bị thu hồi. Nội dung Điều 96 chưa giải quyết vấn đề chênh lệch giữa giá đất tại vị trí thu hồi và giá đất tại vị trí được bồi thường dẫn đến gây thiệt hại cho tổ chức và cá nhân có đất bị thu hồi.

- Tại khoản 5 đề nghị sửa đổi, bổ sung thêm đối tượng là tổ chức tôn giáo trực thuộc, cụ thể như sau “Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất phi nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất”.

*** Điều 97. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất: Có 68 lượt ý kiến¹⁰³.**

- Đề nghị bổ sung mục 4. “Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 92 của Luật này hoặc trong trường hợp người sử dụng đất là người đang trực tiếp sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã nhận

¹⁰² Có 64 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹⁰³ Có 56 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trước khi dự án được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, hiện không có tranh chấp”.

- Đề nghị bổ sung thêm khoản 5 quy định “các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy, việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo hồ sơ, giấy tờ giấy tờ, hồ sơ gốc được lưu trữ tại địa phương”.

- Hiện nay dự thảo Luật chưa quy định về bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ. Đề nghị bổ sung vào Điều 97 dự thảo Luật hoặc bổ sung thêm Điều quy định nội dung nêu trên để các địa phương có cơ sở thực hiện.

7.7.2. MỤC 2. BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN, VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH

*** Điều 98. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất:** Có 90 lượt ý kiến¹⁰⁴.

- Bổ sung nội dung quy định về nguyên tắc quản lý, xử lý tài sản sau khi được bồi thường, cần làm rõ sau khi được Nhà nước bồi thường về tài sản thì tài sản đó thuộc quyền quản lý của Nhà nước hay vẫn là hộ gia đình, cá nhân.

- Đề nghị làm rõ tài sản hợp pháp được bồi thường (chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất) và tài sản không được bồi thường để các địa phương thống nhất áp dụng thực hiện.

- Đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ "tài sản hợp pháp" vào Điều 3 để thuận tiện trong triển khai vì trên thực tế đối với các khu vực nông thôn không phải xin cấp phép khi xây dựng nhà, các công trình phục vụ sinh hoạt (chưa đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) thì có được coi là tài sản hợp pháp.

- Đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: "3. Việc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật".

*** Điều 99. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất:** Có 111 lượt ý kiến¹⁰⁵.

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung quy định: “*Trường hợp nhà ở, công trình phải tháo dỡ một phần mà phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế*” như quy định của Luật Đất đai 2013 để đảm bảo công bằng.

¹⁰⁴ Có 61 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹⁰⁵ Có 52 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị làm rõ cách tính mức bồi thường trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà phải tháo dỡ nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, giao Chính phủ quy định chi tiết hoặc theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

+ Đề nghị bổ sung: Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương tại thời điểm ra quyết định phá dỡ để thống nhất trong thực hiện.

+ Dự thảo Luật chưa quy định rõ trách nhiệm phải tháo dỡ công trình là của tổ chức, cá nhân có hay cơ quan nhà nước, chi phí tháo dỡ do bên nào chịu, nhà nước có hỗ trợ chi phí tháo dỡ hay không.

+ Dự thảo Luật chưa có quy định chủ sở hữu nhà ở, công trình có được sử dụng nguyên vật liệu còn lại sau khi phá dỡ nhà ở, công trình hay không.

- Khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung nội dung *“Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc ranh giới thu hồi đất mà bị hư hại do thi công công trình gây sạt lở, sụt lún, vùi lấp, nứt, vỡ, ngập nước... thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 hoặc 2 Điều này.”*

+ Đề nghị quy định cụ thể hơn chi bồi thường đối với những tài sản gắn liền với đất hình thành trong khoảng thời gian xác định để tránh tình trạng lợi dụng chính sách khi Nhà nước thu hồi đất.

- Khoản 3:

+ Bổ sung thêm *“Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ... tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương tại thời điểm ra quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật chuyên ngành”*.

+ Đề nghị bổ sung khoản 3 vào Điều này quy định về giá trị bồi thường theo thực tế bị thiệt hại nhưng không vượt quá giá trị xây dựng mới tại thời điểm bồi thường.

- Khoản 4:

+ Về Bảng giá bồi thường nên giao cho cơ quan thẩm định có cấp phép thẩm định giá hoặc dựa trên đơn giá hợp đồng xây mới được thống nhất giữa người dân với đơn vị xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ định nhằm đảm bảo khách quan trong đơn giá xây dựng vì thực tế đơn giá xây dựng do UBND tỉnh quy định không đủ để xây dựng công trình tương đương theo thị trường.

+ Đề nghị bổ sung quy định về thời hạn áp dụng của bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng, tránh trường hợp áp dụng

Bảng giá bị lỗi thời, không theo kịp giá thực tế, ảnh hưởng tới kinh tế của người bị thu hồi đất.

*** Điều 100. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi:** Có 139 lượt ý kiến¹⁰⁶.

- Khoản 1:

+ Tại điểm a, khoản 1 dự thảo quy định “Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch... và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất”. Đề nghị quy định rõ “giá trung bình tại thời điểm thu hồi” được xác định như thế nào để thuận lợi cho việc triển khai thực hiện.

+ Đề nghị xem xét quy định rõ thời gian được thu hoạch sản phẩm còn lại; bổ sung quy định tính giá trị thiệt hại theo mật độ cây trồng theo quy trình sản xuất do Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn hoặc địa phương ban hành. Lý do: điều chỉnh để phù hợp với thực tế và quy định của ngành nông nghiệp.

+ Điểm a: Đề nghị quy định *giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.*

+ Tại điểm b đề nghị bổ sung: Đối với cây trồng tập trung thì tính theo mật độ trồng; đối với cây trồng phân tán thì tính theo giá trị thực tế vườn cây.

+ Đề nghị xem xét rà soát, điều chỉnh lại nội dung khoản 1 cho phù hợp với khoản 3 vì: Thứ nhất, đối với điểm a khoản 1 đã có cách tính ra giá bồi thường nên không nhất thiết phải ban hành đơn giá như quy định tại khoản 3; Thứ hai, điểm b khoản 1 thì bồi thường theo giá trị thực tế, nếu giá trị thực tế thì thu hồi thời điểm nào thì bồi thường tại thời điểm đó, lúc đó đơn giá bồi thường không có giá trị bởi vì ban hành trước do đó không phù hợp với thực tế.

+ Điểm b đề nghị sửa lại: Đối với cây lâu năm, được bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây theo giá tương đương với giá thị trường ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất.

- Điểm b đề nghị sửa lại như sau: “b) *Đối với cây lâu năm, được bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; người có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại; việc xác định bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây được tính trên các cơ sở sau:*

+ *Đối với vườn cây đang trong thời kỳ xây dựng cơ bản chưa cho sản phẩm thu hoạch, giá trị hiện có của vườn cây là toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu và chi phí chăm sóc đến thời điểm thu hồi đất tính thành tiền theo thời giá thị trường tại địa phương.*

¹⁰⁶ Có 60 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đối với cây lâu năm trong thời kỳ thu hoạch, ngoài việc đền bù chi phí thời kỳ kiến thiết cơ bản vườn cây như đã nêu ở trên, cơ quan thực hiện công tác đền bù cần xác định giá trị của nông sản thực tế, sản lượng thu hoạch bình quân tại địa phương từ số liệu thống kê cấp huyện để đền bù cho tổ chức, cá nhân bị ảnh hưởng. Giá trị đền bù tính trên đơn vị cây trồng được phân loại, nhưng tối đa không vượt quá mật độ cây được quy định theo định mức kinh tế kỹ thuật (định mức này do Nhà nước quy định), số cây ngoài định mức được bồi thường tính theo giá trị giống cây trồng theo thời điểm hoặc tại điểm c của Điều này.

Ngoài ra, Đối với vườn cây lâu năm trồng xen cây trồng hàng năm thì cây lâu năm được bồi thường theo số cây thực tế có trong vườn, cây trồng hàng năm được bồi thường theo diện tích sản xuất thực tế trên đất bị thu hồi;”.

+ Đề nghị bổ sung vào điểm c khoản 1 như sau: “c) Đối với cây trồng chưa thu hoạch, cây cảnh nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại;”

+ Đối với bồi thường cây lâu năm nên giao UBND các tỉnh quy định linh hoạt vì có loại cây nhiều năm thì thiệt hại nhỏ (như cây lấy gỗ) nhưng có cây nhiều năm lại thiệt hại lớn (như cây lấy quả).

- Khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung thêm đối tượng được bồi thường thiệt hại là vật nuôi ngoài đối tượng vật nuôi là thủy sản (như gia súc, gia cầm, động vật khác...) để đảm bảo đầy đủ các đối tượng trong thực tế.

+ Bổ sung thêm “Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản được bồi thường thiệt hại thực tế tại thời điểm ra quyết định thu hồi đất theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định”.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bỏ cụm từ “theo quy định của pháp luật về trồng trọt” vì pháp luật về trồng trọt không quy định về đơn giá cây trồng để tránh khó khăn, vướng mắc phát sinh. Đề nghị bổ sung quy định giao UBND tỉnh quy định về mật độ cây trồng để thuận lợi khi tính bồi thường thiệt hại cây trồng.

+ Có ý kiến cho rằng giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại cây trồng, vật nuôi sẽ làm vô hiệu hóa quy định giá trị bồi thường cây trồng, vật nuôi được xác định tại thời điểm thu hồi đất, không đảm bảo quyền lợi cho chủ sở hữu tài sản. Trong Luật Trồng trọt và các quy định của pháp luật về trồng trọt không quy định về cách tính đơn giá cây trồng.

+ Đề nghị xem xét lại nội dung tại khoản 3: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng theo quy định của pháp luật về trồng trọt; đơn giá bồi thường thiệt hại về vật nuôi quy định tại Điều này để làm căn cứ bồi thường khi thu hồi đất”. Lý do: Cách xác định và tính giá trị bồi

thường đã được quy định tại Khoản 1 Điều này thì cần phải căn cứ thiệt hại cây trồng thực tế và giá cây trồng tại thời điểm quyết định thu hồi đất nên sẽ không phù hợp với Bảng giá cây trồng, vật nuôi do địa phương ban hành.

*** Điều 101. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất:** Có 56 lượt ý kiến¹⁰⁷.

- Tại khoản 1, đề nghị điều chỉnh như sau: “1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà **người có đất bị thu hồi phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đôi với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt**” để xác định rõ chủ thể được bồi thường chi phí di chuyển là người có đất bị thu hồi.

- Đề nghị bổ sung quy định về bồi thường, hỗ trợ, di chuyển mô mả và các công trình, cây cối trong khu lăng mộ của các gia đình, dòng tộc khi thu hồi đất nghĩa trang, nghĩa địa.

*** Điều 102. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất:** Có 75 lượt ý kiến¹⁰⁸.

- Khoản 2:

+ Đề nghị có bước ghi nhận hiện trạng khu đất bị thu hồi tại thời điểm thông báo thu hồi đất sau khi kiểm kê, và quy định rõ sau khi kết thúc kiểm kê và ghi nhận xong hiện trạng, các tài sản phát sinh sau sẽ không được bồi thường.

+ Đề nghị sửa thành: “2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cấp thẩm quyền phê duyệt”.

+ Đề nghị quy định cụ thể cụm từ tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định pháp luật.

+ Đề nghị giao UBND cấp tỉnh quy định hỗ trợ (tùy theo tình hình thực tế tại địa phương) đối với các trường hợp tài sản bị thu hồi nhưng không có đủ điều kiện để bồi thường.

- Khoản 3:

+ Đề nghị làm rõ “*công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng*” là công trình không còn giá trị sử dụng, đã hết khấu hao, hay là trên thực tế không còn sử dụng; việc không còn sử dụng có cần được xác nhận bởi cơ quan, tổ chức nào? Hoặc trường hợp cần thiết quy định cho Chính phủ giao cho Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể.

+ Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa theo hướng làm rõ hơn về nội hàm của cụm từ “*không còn sử dụng*”. Đề nghị sửa lại theo hướng “3. Công trình hạ tầng

¹⁰⁷ Có 48 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹⁰⁸ Có 52 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

*** Điều 103. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn:** Có 90 lượt ý kiến¹⁰⁹.

- Đề xuất bổ sung quy định bồi thường thiệt hại đối với trường hợp công trình không có quy định về hành lang an toàn nhưng thực tế vẫn có phạm vi bị ảnh hưởng trong quá trình thi công xây dựng và sử dụng công trình.

- Đề nghị xem xét bồi thường toàn bộ theo mục đích sử dụng đất cho người dân trong phạm vi hành lang an toàn.

- Đề nghị quy định rõ hơn “phạm vi hành lang an toàn” và cụ thể ở điều này vì thực tế ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh sẽ xây dựng rất nhiều đường sắt đô thị có tuyến đi ngầm ảnh hưởng tới người dân. Điều này chưa được quy định cụ thể nên thiếu cơ sở pháp lý và làm chậm tiến độ thực hiện dự án

- Liên quan đến hành lang bảo vệ nguồn nước theo Luật TNN năm 2012 đề nghị Luật có quy định trong việc bồi thường thiệt hại đối với các trường hợp nằm trong hành lang BVNN trước ngày Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 về lập quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước có hiệu lực.

- Đề nghị bổ sung quy định việc bồi thường liên quan đến đường điện hiện hành, nhất là hành lang bảo vệ an toàn lưới điện. Đồng thời, đề nghị xem xét các trường hợp ảnh hưởng bởi hành lang an toàn lưới điện thì nên bồi thường theo quy định vì thực tế người dân có đất bị ảnh hưởng bởi các dự án đường điện thường không thể sinh sống, canh tác dưới hành lang lưới điện được.

- Cần quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư về bồi thường, thỏa thuận với người sử dụng đất về hành lang an toàn khi xây dựng dự án. Vì hiện nay một số dự án điện gió chủ đầu tư tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất xây dựng trụ, còn đối với phần hành lang tháp gió thì chủ đầu tư chưa thỏa thuận bồi thường vì cho rằng pháp luật chưa quy định.

- Đề xuất bổ sung quy định đối với trường hợp công trình không có quy định về hành lang an toàn nhưng thực tế vẫn có phạm vi bị ảnh hưởng trong quá trình thi công xây dựng và sử dụng công trình (Ví dụ phạm vi mái ta luy đường, phạm vi bị ảnh hưởng khi thi công và phạm vi đảm bảo an toàn cho công trình sau khi hoàn thành đưa vào sử dụng). Việc phân định diện tích thu hồi của công trình không bao gồm diện tích tương tự như mái ta luy cũng sẽ tiết kiệm đáng kể cho việc bồi thường về đất (thực tế chi phí bồi thường về đất cho phần diện tích này khá lớn trong hầu hết các công trình).

2.7.3. MỤC 3. HỖ TRỢ

*** Điều 104. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:** Có 155 lượt ý kiến¹¹⁰.

¹⁰⁹ Có 74 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 1:

+ Đề nghị nghiên cứu xem xét nhiều phương thức hỗ trợ như giới thiệu việc làm, dạy nghề, xây nhà tình thương, cung cấp vật tư máy móc cơ bản để giúp người dân tiếp tục kinh doanh sản xuất...

+ Đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “b) Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai, minh bạch và đúng quy định của pháp luật; tạo điều kiện cho người có đất thu hồi có việc làm, có thu nhập ổn định để đảm bảo đời sống”.

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “dân chủ” trước cụm từ khách quan... trong quy định các nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

- Khoản 2:

+ Nhiều ý kiến cho rằng thực tế hiện nay giá trị bồi thường về đất nông nghiệp thấp hơn nhiều so giá trị hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng tiền là không phù hợp nên đề nghị bỏ điều kiện “trực tiếp sản xuất nông nghiệp” khi thực hiện việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng tiền để đảm bảo công bằng giữa những người sử dụng đất nông nghiệp và phù hợp với chủ trương Nghị quyết số 18/NQ-TW về mở rộng đối tượng và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp. Đối với người trực tiếp sản xuất nông nghiệp cho hưởng thêm khoản hỗ trợ đào tạo nghề, giới thiệu việc làm để có nghề nghiệp, đảm bảo sinh kế.

+ Đề nghị bỏ quy định “diện tích đất nông nghiệp thu hồi dưới 30% tổng diện tích được giao thì không được hỗ trợ” vì nếu như thu hồi từ 2 đến 3 lần mà vẫn dưới 30% thì thiệt thòi cho người có đất không được hỗ trợ tiền ổn định đời sống.

+ Đề nghị bổ sung thêm “hỗ trợ chỗ ở tạm thời (tạm cư) đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở” tại khoản 2 Điều 104 của dự thảo.

+ Đề nghị bổ sung quy định việc ổn định sản xuất, đào tạo chuyển nghề và tìm việc làm mới có thu nhập ít nhất bằng với thu nhập hiện hữu. Phải thực hiện xong trước khi có quyết định thu hồi đất.

+ Đề nghị bổ sung hỗ trợ thiệt hại đối với các trường hợp không thu hồi đất, không nằm trong hành lang an toàn nhưng bị ảnh hưởng khi Nhà nước xây dựng công trình công cộng (xây dựng hầm, cầu vượt, đường trên cao) dẫn đến chủ sử dụng đất bị mất địa thế kinh doanh đẹp, mất nguồn nước sản xuất tốt, mất vị trí phong thủy tốt, mất mùa cây trồng do ánh sáng điện cao áp nhiều quá.

+ Tại điểm d khoản 2, đề nghị thay thế cụm từ “hỗ trợ cho trẻ em chưa đến tuổi lao động” thành “hỗ trợ cho trẻ em chưa đến độ tuổi lao động tối thiểu” để đảm bảo phù hợp khoản 1 Điều 3 Bộ luật Lao động.

¹¹⁰ Có 62 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị bổ sung quy định thành viên khác trong gia đình của người có đất bị thu hồi cũng được hưởng hỗ trợ để đảm bảo có chỗ ở, thu nhập và điều kiện sống như người có đất bị thu hồi; đề nghị sửa đổi khoản 2 Điều 89: “Người sống cùng với người có đất bị thu hồi nếu đảm bảo các điều kiện cụ thể sau đây thì được hỗ trợ đảm bảo có chỗ ở, thu nhập và điều kiện sống như người có đất bị thu hồi: a) Con dâu hoặc con rể, vợ hoặc chồng của người có đất thu hồi. b) Trực tiếp sử dụng đất mà bố mẹ chồng, bố mẹ vợ, chồng hoặc vợ là người có đất bị thu hồi. c) Thời gian sống cùng và trực tiếp sử dụng đất tính đến thời điểm thu hồi đất từ 5 năm trở lên.”

- Khoản 3:

+ Đề nghị bỏ khoản 3 và rà soát lại các khoản trong Điều này vì việc đề xuất thành lập Quỹ hỗ trợ cho người bị hạn chế khả năng lao động khi Nhà nước thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập với nguồn tài chính của Quỹ được trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của địa phương; đóng góp của các tổ chức, cá nhân và các nguồn khác theo quy định của pháp luật nhưng chưa làm rõ sự cần thiết, lý do đề xuất thành lập Quỹ, cơ cấu tổ chức, mô hình hoạt động của Quỹ. Ngoài ra, Luật Ngân sách nhà nước (Điều 37) quy định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của địa phương là khoản thu của ngân sách địa phương, việc sử dụng các nguồn thu của ngân sách địa phương để thực hiện các nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương do Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.

+ Đề nghị có đánh giá thêm về cơ chế vận hành, tổ chức bộ máy, tính khả thi về nguồn tài chính và các vấn đề có liên quan khác để đưa ra quy định cho phù hợp đối với Quỹ hỗ trợ để hỗ trợ cho trẻ em chưa đến tuổi lao động, người khuyết tật, người cao tuổi theo quy định của pháp luật.

+ Đề nghị bổ sung 02 nhóm đối tượng là người đơn thân nghèo đang nuôi con và người nhiễm HIV/AIDS thuộc diện hộ nghèo được hưởng các khoản hỗ trợ từ Quỹ hỗ trợ cho người bị hạn chế khả năng lao động khi nhà nước thu hồi đất.

+ Đề nghị làm rõ hỗ trợ nào là bắt buộc, hỗ trợ nào là tùy thuộc vào khả năng của ngân sách địa phương, phù hợp với chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW là để người dân có cuộc sống tốt hơn sau khi thu hồi đất; cần làm rõ có sự hỗ trợ của các chủ thể được giao, cho thuê đất sau khi thu hồi không (thực tế các tổ chức kinh tế được giao, cho thuê đất đều phải có hỗ trợ người dân khi thu hồi đất nhưng không được coi là chi phí chính thức); việc thành lập các loại quỹ hỗ trợ không nên đưa vào Luật, mà giao Chính phủ hướng dẫn để phù hợp với tình hình thực tế.

+ Đề nghị mở rộng hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; xem xét hỗ trợ đối với nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư; hỗ trợ cho chủ sở hữu của các loại vật nuôi khác không phải là thủy sản;

+ Đề nghị bổ sung quy định khi Nhà nước thu hồi đất cần điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại cho người có đất thu hồi.

*** Điều 105. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất:** Có 133 lượt ý kiến¹¹¹.

- Khoản 1:

+ Về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất đề nghị bỏ điều kiện “trực tiếp sản xuất nông nghiệp” để tạo công bằng giữa những người có đất nông nghiệp thu hồi.

+ Tại khoản 1 Điều 105 của dự thảo đề nghị bổ sung thêm “đối tượng là công chức, viên chức được nhận thừa kế là đất nông nghiệp ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được xem xét hộ trợ tương tự như hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp”.

+ Đề nghị bổ sung thêm đối tượng là công chức, viên chức được nhận thừa kế là đất nông nghiệp ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được xem xét hộ trợ tương tự như hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp”.

+ Đề nghị việc hỗ trợ đào tạo nghề cần quy định cụ thể với hình thức hỗ trợ phù hợp như hỗ trợ thẻ học nghề, bảo đảm sinh hoạt phí quá trình tham gia đào tạo nghề.

+ Đề nghị khi lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi, phải có nhiều phương án hợp lý cho người dân lựa chọn. Việc đào tạo, dạy nghề phải gắn với nhu cầu thị trường địa phương; không dạy nghề mà thị trường địa phương không có nhu cầu hoặc ít nhu cầu; không ép buộc, dạy các nghề theo kế hoạch của Nhà nước.

+ Có ý kiến cho rằng Chính phủ có hướng dẫn chi tiết về tăng mức hỗ trợ chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho các hộ dân bị thu hồi đất nông nghiệp và có Quy định mức hỗ trợ riêng đối với người bị thu hồi đất nông nghiệp là nam từ 60 tuổi trở lên, nữ 55 tuổi trở lên (độ tuổi hết tuổi lao động).

- Khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung quy định những người bị thu hồi đất nông nghiệp căn cứ vào độ tuổi, giới tính khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hưởng trợ cấp từ quỹ thất nghiệp, quỹ bảo trợ xã hội. Ví dụ như phương án hỗ trợ giải quyết việc làm cho phụ nữ trên 40 tuổi thuộc diện giải tỏa, đất sản xuất nông nghiệp bị thu hồi thì chưa được đề cập đến (trong khi việc làm nông nghiệp có thể giải quyết thu nhập đảm bảo đời sống cơ bản), vì thực tế đây là độ tuổi rất khó khăn để tìm kiếm việc làm ổn định tại các công ty, doanh nghiệp.

¹¹¹ Có 63 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị bổ sung quy định giao UBND cấp tỉnh quy định và công bố công khai danh mục các ngành nghề và cơ sở đào tạo nghề phục vụ việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề khi Nhà nước thu hồi đất để người có đất thu hồi lựa chọn

+ Cần bổ sung quy định thời gian cụ thể cho việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm, thời gian tối thiểu là bao lâu cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để người dân an tâm và có sự bảo đảm kịp thời của Nhà nước.

- Khoản 3:

+ Giao UBND tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là chưa đúng, hiện tại nhiệm vụ này cấp huyện đang làm.

+ Đề nghị làm rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện trong tổ chức thực hiện hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người có đất bị thu hồi trong độ tuổi lao động.

2.7.4. MỤC 4. TÁI ĐỊNH CƯ

* **Điều 106. Lập và thực hiện dự án tái định cư:** Có 147 lượt ý kiến¹¹².

- Khoản 1:

+ Đề nghị quy định khu tái định cư phải hoàn thành trong thời gian bao nhiêu trước khi quyết định thu hồi đất; có quy định xử lý nếu tạm thời chưa có quỹ đất để bố trí tái định cư.

+ Đề nghị sửa lại khoản 1 như sau: “1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện hoàn thành dự án tái định cư trước khi thu hồi đất”.

+ Đề nghị sửa đổi bổ sung nội dung: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm điều tra, khảo sát, tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.”.

+ Đề nghị quy định cụ thể về cách thức thực hiện, giám sát quá trình bố trí tái định cư nhằm bảo đảm công bằng, minh bạch.

+ Đề nghị có quy định cụ thể việc tạo lập chỗ ở mới cho người có đất bị thu hồi, việc chuẩn bị tái định cư trước khi thu hồi đất, đồng thời quy định hình thức xử lý đối với trường hợp chủ đầu tư chưa chuẩn bị kịp dự án tái định cư để bố trí cho các hộ dân hoặc có tái định cư nhưng chưa hoàn thiện hạ tầng dẫn đến khó khăn trong công tác vận động các hộ dân hợp tác bàn giao mặt bằng.

- Khoản 2:

+ Tại điểm b, đề nghị: Bổ sung những hạ tầng xã hội cần thiết khác như: khu thể dục, thể thao, vui chơi giải trí công cộng để đảm bảo “điều kiện sống bằng

¹¹² Có 57 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

hoặc tốt hơn nơi ở cũ” nêu tại khoản 2 Điều 89 Dự thảo.

+ Tại điểm c, đề nghị nghiên cứu sửa lại quy định cho phù hợp với tình hình thực tế và quy định của pháp luật do Việt Nam có rất nhiều vùng, miền và nhiều thành phần dân tộc, có những phong tục tập quán khác nhau nên khu tái định cư đáp ứng được điều kiện này là không khả thi.

- Khoản 3:

+ Điểm b quy định trường hợp thu hồi đất tại xã, huyện, không có đất bố trí tái định cư thì bố trí ở địa bàn khác có điều kiện tương đương; đề nghị làm rõ điều kiện tương đương là như thế nào?

+ Đề nghị bổ sung quy định "*Nếu không có các địa điểm nêu trên thì cấp có thẩm quyền quyết định địa điểm khác để tái định cư trên cơ sở đồng ý của tất cả người sử dụng đất bị thu hồi*"

+ Bổ sung quy định thời hạn giao đất tái định cư cho người có đất thu hồi.

+ Việc chọn lựa địa điểm tái định cư cần nên lấy ý kiến người dân trong khu vực bị thu hồi đất, có thể bố trí 2 - 3 địa điểm để người dân được quyền lựa chọn để phù hợp với nhu cầu sinh sống trong các mối quan hệ xã hội, thuận tiện cho sinh hoạt sản xuất kinh doanh về sau.

*** Điều 107. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở:** Có 175 lượt ý kiến¹¹³.

- Khoản 1:

+ Theo đó, đề nghị bổ cụm từ "*mà phải di chuyển chỗ ở*" vào khoản 1 để thống nhất với tên Điều.

+ Đề nghị sửa khoản 1 như sau: "*1. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở thì được bố trí tái định cư. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư mà không có nhu cầu tái định cư thì được hỗ trợ bằng tiền*".

+ Cần quy định rõ trường hợp nào được tái định cư bằng nền đất, trường hợp nào tái định cư bằng căn hộ. Người bị thu hồi đất ở có được lựa chọn giữa tái định cư bằng căn hộ tái định cư với tái định cư bằng nền đất tái định cư hay không cũng cần quy định rõ.

- Khoản 2:

+ Đề nghị quy định việc lập phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai cùng thời điểm với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Đề nghị bổ sung quy định về tạm cư hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở trong thời gian chờ bố trí tái định cư trong trường hợp tái định cư tại chỗ.

¹¹³ Có 57 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị quy định quy định thời gian tạm cư tối đa của người có đất thu hồi đối với trường hợp bố trí tái định cư tại chỗ.

+ Đề đảm bảo có quỹ đất ở kịp thời bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất đề nghị quy định cụ thể yêu cầu, quy trình, thẩm quyền xây dựng khu tái định cư; suất tái định cư tối thiểu; cách xác định số tiền mua một suất tái định cư tối thiểu.

- Khoản 3:

+ Không nên quy định hình thức bố trí tái định cư tại chỗ cho người có đất ở thu hồi vì khó thực hiện.

+ Đề nghị nghiên cứu làm rõ cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn, sửa đổi như sau: “Có cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn bằng việc ưu tiên nhận suất đất tái định cư ở vị trí thuận lợi cho việc kinh doanh, sinh hoạt tùy theo tình hình thực tế hoặc giảm từ 5% - 10% tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư hoặc ưu tiên được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.”.

- Khoản 5:

+ Đề nghị quy định rõ giá bán nhà ở tái định cư vì thời điểm này chưa có hạ tầng; làm rõ cơ quan có thẩm quyền là cơ quan nào.

+ Bổ sung quy định cho người có đất thu hồi được ưu tiên mua đất trong các dự án được phát triển trên chính khu vực đã thu hồi của dân .

+ Đề nghị quy định cụ thể thẩm quyền (UBND cấp nào) quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất và giá nhà tái định cư.

+ Bổ sung cụm từ “bằng với giá đất thị trường” vào cuối đoạn thành: "Giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bằng với giá đất thị trường”.

+ Giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là không áp dụng được trong thực tế, vì giá đất phải phê duyệt trước mới có giá đất để áp giá công khai phương án tái định cư cho hộ, sau khi công khai hoàn thiện các thủ tục liên quan mới đề nghị cơ quan chuyên môn thẩm định và tham mưu UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án tái định cư.

+ Bổ sung khoản hỗ trợ hậu tái định cư theo hướng sau thời gian không quá 02 năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án tái định cư phải khảo sát điều kiện sống và thu nhập của những người dân có đất thu hồi trong khu tái định cư để có những chính sách hỗ trợ cần thiết.

*** Điều 108. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư:** Có 109 lượt ý kiến¹¹⁴.

- Cần có tiêu chí rõ ràng để xác định như thế nào là "cộng đồng dân cư", như thế nào là "ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế- xã hội, truyền thống văn hóa"? Việc xác định "cần có chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư" là do cơ quan nào quyết định?

- Cần quy định rõ về mức độ ảnh hưởng, như thế nào là cộng đồng dân cư: ví dụ dựa trên mức dân cư ảnh hưởng hoặc diện tích địa lý khu vực (cấp xã, huyện...) bị ảnh hưởng.

- Đề nghị nên thêm nội dung các dự án không phải là dự án an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế... (Tức dự án thỏa thuận) nhưng người có đất ở đủ điều kiện chuyển nhượng cho chủ đầu tư có nhu cầu mua đất ở mới tập trung duy trình sinh kế (như đi biển, làng nghề thủ công, đặc thù văn hóa...) thì có chính sách như cơ quan chức năng hoặc cơ quan Nhà nước lập dự án nhà ở, đất ở mới để giao bằng hình thức đấu giá cho người có nhu cầu.

- Đề nghị bổ sung hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp hộ gia đình không có đất ở đã sinh sống ổn định và không còn quỹ đất nào khác. Đặc biệt là các hộ gia đình bị hạn chế về quyền sử dụng đất do quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu.

- Đề nghị quy định rõ hơn đối với các dự án chấp thuận chủ đầu tư cấp tỉnh, thì cấp nào quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

*** Điều 109. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:** Có 128 lượt ý kiến¹¹⁵.

- Khoản 1:

+ Cần quy định rõ thời gian từ lúc phê duyệt phương án bồi thường đến lúc người dân nhận bồi thường thực tế không được quá 1 năm (12 tháng), quá thời gian trên mà chưa thực hiện đền bù thì phải có phương án bồi thường khác để thay thế để đỡ thiệt thòi cho người dân.

+ Đề nghị sửa đổi cụm từ “quyết định thu hồi đất” thành “quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” do theo dự thảo thì quyết định thu hồi đất ban hành sau khi quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Khoản 2: Đề nghị xem lại nguồn để thực hiện chi trả số tiền bằng với tiền chậm nộp cho người được bồi thường.

- Khoản 3:

+ Quy định: Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường.... thì gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước (giữ nguyên như

¹¹⁴ Có 95 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹¹⁵ Có 73 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

Khoản 3, Điều 93 Luật đất đai 2013). Tuy nhiên, từ trước đến nay, theo quy định của Luật NSNN và các quy định dưới luật khoản tiền này vẫn gửi vào tài khoản tiền gửi của Chủ đầu tư tại Kho bạc Nhà nước; đồng thời, quy định tại dự thảo chưa phù hợp với quy định tại điểm d, khoản 6, Điều 10 Nghị định 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công. Vì vậy, để thống nhất trong quá trình thực hiện và chỉ dùng một tài khoản, đề nghị sửa đổi khoản 3 như sau: *Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường thì gửi vào tài khoản tiền gửi của Chủ đầu tư tại Kho bạc nhà nước hoặc sửa theo hướng Chính phủ quy định quản lý khoản tiền người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt*”.

+ Đề nghị sửa lại trường hợp người có đất 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 ngân hàng thương mại nhà nước với chu kỳ lãi suất không kỳ hạn.

+ Đề nghị xem xét sửa như sau: “3. Trường hợp người có đất 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 tạm giữ của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ tái định cư mở tại Kho bạc nhà nước”.

- Có ý kiến đề nghị cần quy định rõ thời gian từ lúc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến lúc người có đất thu hồi được nhận bồi thường không được quá 1 năm (12 tháng), quá thời gian trên mà chưa thực hiện đền bù thì phải có phương án bồi thường khác để thay thế, bởi trong thực tế, nhiều dự án từ khi phê duyệt phương án đến lúc người dân nhận tiền kéo dài nhiều năm, khi đó giá trị được nhận bồi thường không còn như khi phê duyệt phương án, gây thiệt hại đến quyền lợi của người có đất thu hồi.

*** Điều 110. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư:** Có 85 lượt ý kiến¹¹⁶.

- Đề nghị mở rộng phạm vi đối với việc cho phép cấp có thẩm quyền quyết định việc tách riêng các dự án đối với một số dự án nhóm B và C.

- Đề nghị bổ sung quy định rõ cấp thẩm quyền phê duyệt dự án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nội dung này được tách ra thành dự án riêng.

- Đề nghị quy định cụ thể là bắt buộc chứ không phải là khi cần thiết (như thế nào là cần thiết chưa nêu rõ).

¹¹⁶ Có 65 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Chưa có quy định chuyển tiếp đối với các dự án đã có quyết định thu hồi đất của Nhà nước và tách thành dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng độc lập trước thời điểm Luật đất đai sửa đổi có hiệu lực. Đề nghị bổ sung khoản 3 Điều 110: “Đối với các nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được tách thành tiểu dự án riêng trước thời điểm Luật này có hiệu lực thì hành thi được tiếp tục thực hiện mà không phải thực hiện thủ tục quyết định tách thành dự án độc lập theo quy định của Luật này”.

- Đề nghị xem xét, sửa đổi lại quy định tại điều 110 cho phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TVV ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII. Lý do: tiếp tục thực hiện thí điểm và sớm tổng kết chủ trương tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng ra khỏi dự án đầu tư để thực hiện trước là một giải pháp, nhiệm vụ rất đúng đắn, đã được nêu rõ trong Nghị quyết số 18- NQ/TW. Và trong văn bản này của Đảng, không phân biệt các loại dự án cần phải tách. Tuy nhiên, tại Điều 110 của dự thảo lại quy định: trong trường hợp cần thiết, chỉ các dự án quan trọng quốc gia và dự án nhóm A mới được xem xét, quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng. Quy định này đồng nghĩa với việc: các dự án nhóm B, nhóm c sẽ không thuộc trường hợp được tách. Điều này chưa theo đúng chủ trương, nội dung của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

2.8. CHƯƠNG VIII. PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

*** Điều 111. Phát triển quỹ đất:** Có 114 lượt ý kiến¹¹⁷.

- Khoản 1:

+ Đề nghị làm rõ Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất sử dụng đất của các dự án đầu tư, dự án tái định cư, quỹ đất giãn dân; quy định tỉ lệ quỹ đất tái định cư (số thửa đất) đã hoàn thiện và tổ chức đấu giá xong từ 70% tổng quỹ đất hiện có thì mới được làm dự án tái định cư mới;

+ Đề nghị sửa đổi Khoản 1 thành “Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư theo quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm.”.

+ Đề nghị cần có quy định tỉ lệ quỹ đất tái định cư (số thửa đất) đã hoàn thiện và tổ chức đấu giá xong từ 70% tổng quỹ đất hiện có thì mới được làm dự án tái định cư mới, quy định này nhằm hạn chế việc xây dựng nhiều khu tái định cư mà không có người tham gia đấu giá đất, sử dụng đất gây lãng phí đất.

+ Tại khoản 1 quy định Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư. Theo dự thảo Luật chỉ quy định quỹ đất cho các dự án đầu tư, không quy định việc bố trí quỹ đất cho dân cư phát triển tự nhiên nên cần xem xét việc bố trí quỹ đất cho dân cư phát triển tự nhiên.

¹¹⁷ Có 49 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Cần tập trung đất công cộng để xây dựng các công trình vì cộng đồng như khu vực chợ, khu nghỉ dưỡng cho người già, các công trình an sinh xã hội.

- Khoản 2:

+ Đề nghị phải có quy hoạch tổng thể sử dụng công khai tại các nơi công cộng để người dân biết.

+ Bổ sung thêm nguyên tắc phát triển quỹ đất phải phù hợp với quy hoạch, đảm bảo hài hòa với lợi ích người dân.

- Khoản 3:

+ Bổ sung thêm điểm g vào khoản 3 Điều 111 như sau: “g) Nhà nước khuyến khích hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được giao trong hạn mức theo nghị định 64; đất nông nghiệp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tự nguyện trả lại đất khi không có nhu cầu sử dụng Trường hợp này Nhà nước sẽ bù đắp, hỗ trợ như quy định về bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, trừ hỗ trợ 10% bằng đất thương mại, dịch vụ.”.

+ Đề nghị bổ sung vào khoản 3 nội dung: Đất nông nghiệp do Tổ chức phát triển quỹ đất thuê, nhận chuyển nhượng, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp để phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 115 của Dự thảo.

+ Đề nghị sửa thành: “a) Đất thu hồi để thực hiện dự án tạo quỹ đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 112 của Luật này”. Lý do: Chỉ các dự án theo khoản 1 Điều 78 mới được ứng vốn từ Quỹ phát triển đất.

+ Điểm b, kiến nghị bổ sung như sau: “b) Đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 80 và các điểm a, b, c, d và g khoản 1 Điều 81 của Luật này;”.

+ Điểm d đề nghị bổ sung quy định về dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngoài đầu tư công, dự án lấn biển sử dụng vốn hỗn hợp; dự án lấn biển theo phương thức đối tác công - tư;

+ Điểm đ:

++ Đề nghị bổ sung như sau: “đ) Đất thu hồi của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp do sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công do sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường. Việc xử lý tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công trước khi thu hồi đất.”.

++ Đề nghị đối với các cơ sở nhà, đất trường hợp không có nhu cầu sử dụng và được sắp xếp theo hình thức bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, **thì đề nghị** sau khi thực hiện sắp xếp sẽ chuyển giao về Tổ chức phát triển quỹ đất của địa phương để quản lý và hoàn thiện các thủ tục bán đấu giá theo quy định của Luật Đất đai.

++ Đề nghị sau khi thực hiện sắp xếp sẽ chuyển giao về Tổ chức phát triển quỹ đất của địa phương để quản lý và hoàn thiện các thủ tục bán đấu giá theo quy định của Luật Đất đai.

+ Điểm e:

++ Đề nghị bỏ quy định này;

++ Điều chỉnh, bổ sung điểm e khoản 3 Điều 111. Phát triển quỹ đất với nội dung: *“Đất có nguồn gốc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà chuyển mục đích sử dụng đất khác với phương án sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt ngoại trừ doanh nghiệp khi cổ phần hoá không lập phương án sử dụng đất, doanh nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định Pháp luật. Khi nhà nước thu hồi đất được bồi thường, hỗ trợ theo nguyên tắc bảo đảm nguồn lực để doanh nghiệp duy trì, tái tạo năng lực sản xuất kinh doanh và hiệu quả của doanh nghiệp”*.

++ Đề nghị xem xét, sửa đổi điểm này từ *“Đất có nguồn gốc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà chuyển mục đích sử dụng đất khác với phương án sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”* thành *“Đất có nguồn gốc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở và khác với phương án sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”* để thống nhất với đoạn cuối điểm a khoản 1 Điều 126 của Dự thảo.

- Khoản 4:

+ Đề nghị xem xét điều chỉnh như sau: *“ 4. Trường hợp phải thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 Điều này được thực hiện theo dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư”*.

+ Đề nghị xem xét hủy bỏ khoản 4. Lý do: Khó hiểu và để thống nhất thực hiện theo quy định tại Điều 112 của dự thảo Luật.

+ Đối với quỹ đất được thu hồi theo điểm đ khoản 3 Điều 111 đã có phương án sắp xếp lại, xử lý theo Luật Quản lý sử dụng tài sản công. Do đó, đề nghị bỏ điểm đ khoản 3 Điều 111 ra khỏi nội dung khoản 4 Điều này.

+ Đề nghị sửa lại thành: *“Trường hợp phải thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c và đ khoản 3 Điều này được thực hiện theo dự án đầu tư, phương án sử dụng đất, kết luận thanh tra, ... của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và văn bản đề nghị của chủ sử dụng đất”*.

+ Cần xem lại và bỏ quy định tại điểm b và đ khoản 3 Điều này do điểm b khoản 3 quy định: Đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 80 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 81 của luật này. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất

theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người) của Luật này và điểm đ khoản 3 quy định: Đất thu hồi của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp do sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; do sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường nên không thể tính theo dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư trước đó.

+ Đề nghị **điều chỉnh** cụm từ “*dự án đầu tư*” tại khoản 4, Điều 111 thành “*dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất*”.

- Ý kiến khác:

+ Điều 111 về phát triển quỹ đất: Đề nghị rà soát quỹ đất chưa sử dụng, bỏ hoang, đất giao cho các công ty nông lâm trường nhưng sử dụng không hiệu quả, đất lấn biển,... để phát triển quỹ đất.

+ Đề nghị bổ sung các cơ chế, chính sách có hiệu quả để thúc đẩy việc tích tụ đất đai cho các doanh nghiệp hình thành các mô hình sản xuất lớn, hiện đại trong nông nghiệp và công nghiệp; bố trí quỹ đất cho phù hợp và lưu ý việc di dời các cơ sở công nghiệp và phát triển các khu công nghiệp tập trung.

+ Ưu tiên việc khai thác quỹ đất tại chỗ nhằm đảm bảo và phục vụ lại cho việc bố trí tái định cư khi triển khai dự án để người dân có cuộc sống được ổn định và không bị xáo trộn khi bàn giao mặt bằng chuyên đến nơi ở mới.

+ Nên quy định đối với một số dự án phát triển quỹ đất nhỏ, riêng lẻ, có thể giao cho Ủy ban nhân dân các địa phương tổ chức thực hiện dưới sự hướng dẫn, kiểm tra, giám sát của cơ quan phát triển quỹ đất cấp trên.

+ Cần quy định cụ thể, phải tính toán kỹ trên cơ sở căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, sự cần thiết, tính khả thi và hiệu quả của dự án khả năng tài chính của chủ đầu tư trên tinh thần sử dụng đất có hiệu quả tiết kiệm, tránh lạm dụng phát triển quỹ đất để thu hồi đất tràn lan ảnh hưởng đến lợi ích của người dân.

* **Điều 112. Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất:** Có 75 lượt ý kiến¹¹⁸.

- Khoản 1:

+ Khoản 1 Điều 112 nên quy định rõ hơn hình thức thông báo công khai rộng rãi việc đấu giá quyền sử dụng đất trên các kênh thông tin truyền thông (báo, đài, bản tin...), bằng văn bản đến toàn thể nhân dân (tránh thông báo nội bộ) để mọi người dân đều có quyền tham gia đấu giá đất theo quy định của nhà nước khi có nhu cầu sử dụng đất, tránh tình trạng các cá nhân, tổ chức doanh nghiệp, nhà đầu tư chạy dự án làm thất thoát tiền và tài sản của Nhà nước.

¹¹⁸ Có 43 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Tại khoản 1, đề nghị xem lại khái niệm “dự án tạo quỹ đất” do việc quy định dự án tạo quỹ đất bao gồm các dự án tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 78 là chưa phù hợp, vì trong thực tế còn có các dự án trong đó không tạo được quỹ đất.

+ Đề nghị quy định rõ trình tự, thủ tục, thẩm quyền, nguồn vốn thực hiện,... đối với loại dự án này (hoặc đề nghị sửa đổi bổ sung Luật Đầu tư công cho phù hợp.

+ Điểm b đề nghị chỉ quy định thu hồi, tạo quỹ đất đối với vùng phụ cận công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng để đầu giá, tạo nguồn thu bù đắp vào kinh phí xây dựng công trình, tái đầu tư và hạn chế tình trạng đầu cơ đất đai hoặc thu hồi, tạo quỹ đất đối với dự án mà địa phương cân đối được nguồn vốn thực hiện.

- Khoản 2:

+ Đề nghị rà soát quy định tại khoản này để đảm bảo tính thống nhất.

+ Đề nghị quy định cụ thể nhiệm vụ “Tổ chức đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư” cho Tổ chức phát triển quỹ đất vào Khoản 2 Điều 112 để phù hợp với quy định tại Điều 78 dự thảo Luật.

+ Đề nghị xem xét lại quy định tại khoản 2 hoặc giao Chính phủ sửa đổi khoản 2 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP “*Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư gồm... Bản sao danh mục dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua*” để đảm bảo tính thống nhất.

+ Việc quy định tại khoản 2 của dự thảo Luật sẽ vướng mắc khi tổ chức thực hiện do chưa thống nhất, đồng bộ với quy định của Luật Đầu tư.

+ Đề nghị quy định danh mục công trình thu hồi đất để trình HĐND cấp tỉnh thông qua.

+ Cần quy định rõ cơ sở nào để cơ quan có thẩm quyền xác định được khi có chấp thuận đầu tư thì dự án thuộc diện dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

+ Đề nghị sửa lại thành “2. Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư và đáp ứng các tiêu chí theo quy định tại khoản 6 Điều 65 của Luật này thì đưa vào danh mục dự án thu hồi đất trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua”.

+ Đề nghị **điều chỉnh** tại Khoản 2 Điều 112 cụm từ “**được chấp thuận**” thành “**có quyết định**”. Lý do: Theo khoản 3 Điều 112 của dự thảo thì dự án thu hồi đất phải được “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất ...*”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất sau khi có **quyết định chủ trương đầu tư** thì đưa vào danh mục dự án thu hồi đất trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

+ Khoản 2, 3, đề nghị bổ sung việc trao đổi, lấy ý kiến, thống nhất với Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có liên quan làm rõ, xác định cụ thể: Đối với dự án tạo quỹ đất thì quy trình, trình tự, thủ tục thực hiện triển khai ra sao? Cơ quan đề xuất dự án? Cơ quan thẩm định, trình phê duyệt? Các nội dung, tiêu chí, điều kiện trình thẩm định, phê duyệt các nội dung khác ... để đảm bảo tuân thủ, phù hợp với Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu ...

- Khoản 3:

+ Đối với địa phương chưa có tổ chức phát triển quỹ đất thì giao cho đơn vị nào quản lý.

+ Đề nghị quy định theo hướng phân cấp theo thẩm quyền thu hồi đất giữa cấp tỉnh và cấp huyện nhằm tránh phát sinh thêm thủ tục hành chính trong việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt dự án thu hồi đất.

+ Đề nghị xem xét lại phân cấp cho UBND cấp huyện vì quỹ đất chung đầu mỗi cấp tỉnh quản lý.

+ Đề nghị **điều chỉnh** tại Khoản 3 Điều 112 cụm từ **“phân cấp” thành “ủy quyền”**.

- Ý kiến khác:

+ Cần làm rõ cơ chế tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cơ chế đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất, đặc biệt dự án có đất mà chuyển mục đích sử dụng đất từ đất rừng, đất lúa, đất rừng, đảm bảo đồng bộ với một số quy định sau tại Luật Dân sự, Luật Đấu giá, Luật Đấu thầu, Luật Nhà ở,... ngoài ra còn phải đồng bộ với Luật lâm nghiệp nếu thu hồi đất rừng để thực hiện dự án,... Nếu việc thu hồi đất để thực hiện a) Dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở không phù hợp với Điều 54 Hiến pháp, không phù hợp các quy định sau tại các Luật Dân sự, Luật Đấu giá, Luật Đấu thầu, Luật Nhà ở thì Nhà nước không được thu hồi đất.

+ Điều 112 về dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất: Đề nghị bổ sung dự án lấn biển.

+ Điều 112 quy định về Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất, tuy nhiên chưa có quy định chuyển tiếp đối với các dự án đã có quyết định thu hồi đất để tạo quỹ đất trước thời điểm Luật đất đai sửa đổi có hiệu lực. Do đó, đề nghị bổ sung khoản 4 Điều 112: “Đối với những dự án đã có quyết định thu hồi đất để tạo quỹ đất trước khi Luật này có hiệu lực thì hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định thu hồi đất để tạo quỹ đất đó”.

+ Điều 112. Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất: Để có cơ sở áp dụng thống nhất, đồng bộ, đề nghị quy định cụ thể tiêu chí xác định các dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư tại điểm a khoản 1 Điều 112 dự thảo Luật và làm rõ việc chấp

thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất tại khoản 2 Điều 112 dự thảo Luật.

+ Đề nghị bổ sung khoản 4 “4. Chính phủ hướng dẫn việc lập chủ trương đầu tư và lập dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất”. Lý do: Hướng dẫn cụ thể để địa phương có cơ sở thực hiện.

+ Đề nghị bổ sung thêm một khoản thu hồi đất, đó là khi thực hiện các dự án làm đường giao thông, phải xem xét thu hồi quỹ đất hai bên đường dự tính thực hiện để tạo quỹ đất. Những trường hợp bị thu hồi đất sẽ được xem xét đền bù theo quy định chung, ngoài ra còn được hỗ trợ thêm do lợi ích tạo được quỹ đất cho địa phương, mức hỗ trợ này cũng cần có quy định cụ thể, để người có đất bị thu hồi cũng được hưởng lợi một phần. Thực hiện được điều này sẽ bảo đảm sự công bằng cho xã hội, vừa tạo ra quỹ đất để đầu tư nguồn thu cho ngân sách, vừa không để cho những trường hợp đất có đường đi ngang qua được hưởng lợi một cách không công bằng.

+ Đề nghị xem xét, bổ sung đối tượng dự án tạo quỹ đất bao gồm các quỹ đất thuộc các khu chức năng đặc thù, như: Khu công nghiệp, Khu kinh tế, ... để thực hiện công tác bồi thường GPMB nhằm thu hút đầu tư; các quỹ đất xen kẹt, không đủ điều kiện hình thành dự án đầu tư; nghiên cứu đối với các quỹ đất theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận mà phần diện tích nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ lớn; ...

* **Điều 113. Quỹ phát triển đất:** Có 101 lượt ý kiến¹¹⁹.

- Khoản 1:

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “1. “Quỹ phát triển đất của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương để tiếp nhận và ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và **thực hiện phát triển** quỹ đất theo quy định tại Điều 111 của Luật này.”

+ Đề nghị bổ sung thành “Quỹ phát triển đất của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương để tiếp nhận và ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, kinh phí hoạt động của tổ chức phát triển quỹ đất và tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 111 của Luật này”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “1. “Quỹ phát triển đất của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương để tiếp nhận và ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực hiện phát triển quỹ đất theo quy định tại Điều 111 của Luật này.”

¹¹⁹ Có 36 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị sửa thành: "**Quỹ phát triển đất là quỹ tài chính Nhà nước ngoài ngân sách** của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương để tiếp nhận và ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 111 của Luật này **và các quy định khác**".

+ Đề nghị bổ sung từ "*cấp huyện*" sau "*cấp tỉnh*" và sửa đổi thành: "*1. Quỹ phát triển đất của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương để tiếp nhận và ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 111 của Luật này.*

+ Đề nghị điều chỉnh thành: "*Quỹ phát triển đất là quỹ tài chính Nhà nước ngoài ngân sách do UBND cấp tỉnh thành lập để tiếp nhận nguồn vốn Ngân sách Nhà nước cấp, huy động từ các nguồn hợp pháp khác, sử dụng ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 111 của Luật này; ứng vốn tạo lập quỹ đất nông nghiệp quy định tại Khoản 6 Điều 115 của Luật này*".

+ Đề nghị xem xét, quy định rõ mô hình, tổ chức hoạt động của Quỹ phát triển đất trong trường hợp bắt buộc phải thành lập; hoặc quy định bổ sung nhiệm vụ "tiếp nhận và ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất" cho Quỹ Đầu tư phát triển địa phương thực hiện để đảm bảo không phát sinh thêm đầu mối. Thực tiễn hiện nay, Quỹ Đầu tư phát triển địa phương đang thực hiện việc nhận ủy thác từ Quỹ phát triển đất để thực hiện ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất.

+ Cần quy định thêm, trong trường hợp địa phương không thành lập quỹ phát triển đất hoặc cũng không thể ủy thác cho các quỹ khác tại địa phương, thì việc sử dụng ngân sách nhà nước để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch thực hiện như thế nào (sử dụng vốn đầu tư phát triển hay sử dụng vốn đầu tư công, vì theo Luật Đầu tư công thì không có loại dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch).

- Khoản 2:

+ Đề nghị quy định rõ nguồn khác là nguồn nào? Cách thức huy động ra sao? Và việc sử dụng quỹ từ nguồn này như thế nào, có phải trả lãi không? Việc thanh quyết toán và hoàn trả cho quỹ này như thế nào? Do đó tại khoản 4 cần quy định rõ các nội dung trên để địa phương có cơ sở thực hiện.

+ Khoản 2, khoản 3 Điều 113 Dự thảo quy định về Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất: "*2. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật. 3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết*

định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất”.

Theo Dự thảo, nguồn thu chủ yếu của Quỹ phát triển đất tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật. Hiện nay, ở nhiều địa phương, quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất rất hạn chế, chủ yếu sau khi hoàn tất giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để tham gia đấu giá, thu từ tiền thuê đất hàng năm của địa phương cũng không nhiều, trong khi đó, việc huy động từ các nguồn thu khác cũng rất khó khăn, trong đó, những khu vực đang phát triển, có quỹ đất dễ dàng hơn trong huy động vốn. Mặt khác, cần có giới hạn mức phân bổ nguồn thu cho Quỹ phát triển đất, tránh tình trạng có địa phương Quỹ phát triển đất vừa được phân bổ nguồn vốn nhiều, vừa huy động được từ các nguồn khác, mất cân đối trong tổ chức hoạt động quản lý nhà nước.

+ Đề nghị sửa đổi khoản 2 Điều 113 như sau: “Quỹ phát triển đất sử dụng vốn điều lệ do ngân sách nhà nước cấp và nguồn vốn hợp pháp khác làm nguồn vốn hoạt động của Quỹ. Vốn điều lệ do ngân sách nhà nước cấp được gửi tại Kho bạc Nhà nước tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương do Quỹ phát triển đất làm chủ tài khoản để thực hiện nhiệm vụ ứng vốn theo quy định. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định mức tối đa vốn điều lệ do ngân sách nhà nước cấp của Quỹ phát triển đất được gửi tại các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước do Quỹ phát triển đất làm chủ tài khoản, đảm bảo quản lý chặt chẽ, hiệu quả và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.”.

- Khoản 3:

+ Đề nghị không quy định rõ tỷ lệ % tại Luật, xem xét sửa theo hướng giao UBND tỉnh căn cứ vào tình hình thu ngân sách từ nguồn thu tiền sử dụng đất hàng năm trình HĐND tỉnh quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Đề nghị nghiên cứu sửa đổi, bổ sung: “Căn cứ kế hoạch sử dụng đất và khả năng cân đối ngân sách, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho Quỹ phát triển đất khi thành lập, mức trích bổ sung cho Quỹ phát triển đất cụ thể hàng năm cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư công”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 113 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau: “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, dành một tỷ lệ nhất định nguồn thu từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, lợi nhuận xổ số kiến thiết hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất”.

+ Đề nghị sửa đổi “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương hoặc căn cứ theo dự toán kinh phí hàng năm của Tổ chức phát triển Quỹ đất mà bố trí nguồn kinh phí cho Quỹ phát triển đất*”.

+ Đề nghị bỏ khoản 3 Điều 113 hoặc sửa lại “*3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp tỉnh căn cứ nhiệm vụ phát triển kinh tế, xã hội từng thời kỳ và nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm chủ động bố trí kinh phí sang Quỹ phát triển đất sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp*”.

+ Đề nghị sửa thành: “*3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương để bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ phát triển đất*”. Lý do: Nhằm phản ánh đúng bản chất khi bổ sung vốn hàng năm của Ngân sách Nhà nước quy định của Luật Ngân sách và Luật đầu tư công.

+ Đề nghị quy định rõ Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định phân bổ nguồn thu từ tiền sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện hay chỉ quyết định phân bổ nguồn thu từ tiền sử dụng đất cấp tỉnh?

+ Đề nghị bổ sung từ “*cấp huyện*” sau “*cấp tỉnh*” và sửa đổi thành: “*3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất*”.

+ Nghiên cứu bỏ nội dung tại Khoản 3 Điều này vì ngân sách chỉ cấp không quá số vốn điều lệ tối đa của Quỹ do cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tại khoản 3 Điều 113 dự thảo quy định địa phương thực hiện trích lại 10% như vậy là không phù hợp. Việc quy định cụ thể mức trích như vậy sẽ gây lãng phí lớn trong việc bố trí nguồn lực cho công tác đầu tư phát triển của các địa phương. (cơ quan nhà nước ở địa phương). Đề nghị không quy định cứng mức tối thiểu 10% nêu trên mà quy định căn cứ vào nhu cầu sử dụng nguồn kinh phí để thực hiện công tác BT, GPMB hàng năm, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ từ nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất phù hợp với nhu cầu thực tế tại địa phương. (cơ quan nhà nước ở địa phương). Đề nghị sửa đổi khoản 3, Điều 113 theo hướng cho UBND cấp tỉnh căn cứ nhiệm vụ phát triển kinh tế, xã hội từng thời kỳ và nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm chủ động bố trí kinh phí sang Quỹ phát triển đất sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

+ Nên quy định căn cứ vào khả năng thu ngân sách từ nguồn thu tiền sử dụng đất, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

+ Đề nghị bỏ khoản 3 Điều 113.

- Khoản 4:

+ Đề nghị xem xét bổ sung quy định về nguyên tắc chung đối với việc tiếp nhận, xử lý khoản ứng vốn của nhà đầu tư cho Quỹ phát triển đất cho việc thực hiện công tác GPMB để có cơ sở quy định chi tiết hơn tại Nghị định hướng dẫn thi hành.

+ Cần quy định rõ, cụ thể về cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Quỹ phát triển đất.

+ Đề nghị sửa lại Khoản 4 Điều 113 dự thảo Luật Đất đai sửa đổi như sau: “4. Chính phủ quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng, nhiệm vụ, cơ chế hoạt động, quản lý và sử dụng Quỹ phát triển đất” để Chính phủ có căn cứ quy định các nội dung như đã quy định tại Quyết định số 40/2010/QĐ-TTg ngày 12/5/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế mẫu về quản lý, sử dụng quỹ phát triển đất... (Cơ quan nhà nước ở Trung ương).

+ Để tạo điều kiện thuận lợi về pháp lý cho Quỹ phát triển đất hoạt động, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét sửa lại quy định này thành: “Chính phủ quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính, cơ chế ủy thác của Quỹ phát triển đất”.

+ Tại khoản 4, đề nghị bỏ dấu phẩy (,) trước từ “và”.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu kỹ chế định Quỹ phát triển đất về tổ chức bộ máy, cơ chế quản lý tài chính, kinh phí, cơ chế hoạt động, quản lý... để đảm bảo tránh tình trạng chồng chéo với các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan. Ngoài ra, nội dung Điều này quy định nhiều nội dung liên quan đến Luật Ngân sách nhà nước, Luật Đầu tư công, Nghị quyết số 23/2021/QH15 ngày 28/7/2021 của Quốc hội (ứng vốn để thực hiện các nhiệm vụ của ngân sách nhà nước, có nguồn thu trùng với nguồn thu của ngân sách nhà nước), Nghị quyết số Nghị quyết 792/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội (yêu cầu rà soát sáp nhập các quỹ). Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, đánh giá cụ thể về sự cần thiết, địa vị pháp lý của Quỹ phát triển đất, đảm bảo theo đúng quy định của Luật Ngân sách nhà nước, Nghị quyết của Quốc hội và các văn bản liên quan.

+ Cần xem xét điều kiện từng địa phương cụ thể cần thiết thành lập Quỹ Phát triển đất, không nên tất cả các địa phương để thành lập.

+ Đề nghị nghiên cứu, quy định cụ thể về việc sử dụng Quỹ phát triển đất để GPMB, tạo quỹ đất thực hiện các dự án (thu hồi đất theo Nghị quyết cần thu hồi đất của HĐND cấp tỉnh/theo Kế hoạch thực hiện dự án...).

+ Kiến nghị không thành lập Quỹ Phát triển đất theo Điều 113 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

* **Điều 114. Quản lý, khai thác quỹ đất:** Có 65 lượt ý kiến¹²⁰.

- Khoản 1:

+ Đề nghị cần phải quy định rõ UBND cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp thì nhiệm vụ phối hợp quy định như thế nào.

+ Đề nghị sửa đổi bổ sung khoản 1 Điều 114 là: “Quỹ đất theo quy định tại khoản 3 Điều 111 của Luật này do Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn, chiếm, hủy hoại đất”. Vì trên thực tế ngoài việc vi phạm về lấn, chiếm đất như trong dự thảo luật đã nêu, còn có hiện tượng đổ rác thải, chất thải hoặc phá vỡ mặt bằng của khu đất.

+ Đề nghị dự thảo Luật xem xét việc giao cho UBND cấp xã như nêu trên là chưa phù hợp vì có nhiều trường hợp UBND cấp xã không quản lý đất quy định nêu trên.

+ Đề nghị cơ quan soạn thảo soát xét để thống nhất giữa Luật Đất đai với Luật Quản lý, sử dụng tài sản công (hoặc phải sửa đổi Luật Quản lý, sử dụng tài sản công để phù hợp với Luật Đất đai).

- Khoản 2: Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 114 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau: “2. Đất thuộc quỹ đất được giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan”.

- Khoản 3: đề nghị quy định cụ thể về thời gian, phương thức, thẩm quyền, thủ tục, việc xác định giá đất khi cho thuê ngắn hạn và quy định rõ như thế nào là khai khác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả; xem xét giao Ủy ban nhân dân xã cho thuê ngắn hạn; Quản lý, khai thác quỹ đất cần hợp lý để các cấp quản lý dễ dàng. Có thể cho cơ quan, doanh nghiệp, cá nhân thuê để khai thác có hiệu quả các nguồn lực các kinh tế.

+ Đề nghị bổ sung như sau: “3. *Quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì Tổ chức phát triển quỹ đất được cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn để khai thác **thông qua hình thức đấu giá**, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả theo quy định của Chính phủ.*” (Trung tâm Phát triển quỹ đất).

+ Đề nghị bổ sung nội dung này vào quy định về thẩm quyền cho thuê đất tại Điều 123.

+ Điều chỉnh khoản 3: “*Quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì Tổ chức phát triển quỹ đất được cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn từ 06 tháng đến 12 tháng để khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả theo quy định của Chính phủ. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp Quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ khai thác để phục vụ công tác quản lý, bảo vệ khu đất.*”

¹²⁰ Có 35 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Ý kiến khác:

+ Điều 114 về quản lý, khai thác quỹ đất: cần quy định trong Luật các nguyên tắc, yêu cầu của cơ chế, chính sách quản lý, khai thác quỹ đất và giao Chính phủ quy định chi tiết vấn đề này.

+ Bổ sung thêm khoản 4: “*Chính phủ quy định chi tiết Điều này*”.

+ Đề nghị bổ sung thêm 1 khoản quy định về tài sản gắn liền trên đất công (gồm tài sản hợp pháp, tài sản chưa hợp pháp, không hợp pháp) khi giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

* **Điều 115. Tổ chức phát triển quỹ đất:** Có 109 lượt ý kiến¹²¹.

- Khoản 1:

+ Đề nghị sửa thành “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 trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **hoặc UBND cấp huyện** được thành lập theo quy định của pháp luật.”.

+ Đề nghị Tổ chức phát triển quỹ đất nên thuộc UBND cấp huyện như hiện nay và cần sắp xếp, sáp nhập vào Ban Quản lý dự án cấp huyện là phù hợp nhằm để vừa thực hiện việc bồi thường, vừa triển khai, lập dự án. Ở cấp tỉnh cũng cần xem xét Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh nên sáp nhập BQL dự án ngành xây dựng hoặc BQL ngành giao thông...

+ Đề nghị sửa thành: “1. 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 trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện được thành lập theo quy định của pháp luật.”.

+ Đề nghị tiếp tục nghiên cứu duy trì mô hình Tổ chức phát triển quỹ đất ở cấp tỉnh và cấp huyện để đảm bảo tính linh hoạt, phân định, chủ động trong công tác bồi thường và đấu giá quyền sử dụng đất tại mỗi địa phương.

+ Thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị Trung ương 6 khóa XII: “Chuyên các trung tâm phát triển quỹ đất về trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý”, để bảo đảm thống nhất chủ trương của Đảng và quy định của pháp luật, đề nghị rà soát để quy định nội dung này cho phù hợp với Nghị quyết số 19-NQ/TW.

+ Đề nghị làm rõ quy định tại khoản 3 Điều 112, khoản 1 Điều 113 và Điều 115 về quỹ phát triển đất của địa phương và tổ chức phát triển quỹ đất.

+ Đề nghị bổ sung quy định đối với Tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện. Lý do: Theo thực tế hiện nay, Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện (trực thuộc

¹²¹ Có 35 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

Ủy ban nhân dân cấp huyện) làm tốt công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các dự án trên địa bàn huyện hơn Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

+ Đề nghị xem xét sự cần thiết, tính khả thi khi quy định 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 trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

+ Đề nghị bỏ cụm từ: *“hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ”*, do công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là trách nhiệm của Nhà nước, nếu giao cho doanh nghiệp thực hiện sẽ không tránh khỏi tâm lý coi đây là việc làm của doanh nghiệp thực hiện theo hợp đồng dẫn đến thiếu quyết liệt trong chỉ đạo của chính quyền địa phương.

+ Đề nghị điều chỉnh, bổ sung như sau: “1. 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 trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện được thành lập theo quy định của pháp luật.”.

+ Điều 115 dự thảo Luật Đất đai quy định *“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 trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thành lập theo quy định của pháp luật”* (khoản 1). Tuy nhiên, Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về tiếp tục đổi mới hệ thống tổ chức và quản lý, nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của các đơn vị sự nghiệp công lập quy định *“Về lĩnh vực tài nguyên và môi trường: Chuyển các trung tâm phát triển quỹ đất về trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý”*. Đề nghị giải trình lý do việc bổ sung quy định nêu trên tại dự thảo Luật Đất đai khác với chủ trương đã được xác định tại Nghị quyết số 19-NQ/TW. Đồng thời, để đảm bảo tính linh hoạt trong chỉ đạo, điều hành, phù hợp với thẩm quyền của Chính phủ *“thống nhất quản lý nhà nước về tổ chức bộ máy hành chính nhà nước, chế độ công vụ, công chức, viên chức”* (khoản 1 Điều 23 Luật Tổ chức Chính phủ), đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cân nhắc về sự cần thiết quy định về đơn vị sự nghiệp công lập này tại Luật Đất đai.

+ Đề nghị chỉ nên quy định: *Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc UBND cấp tỉnh được thành lập theo quy định của pháp luật.”*

- Khoản 2:

+ Đề nghị xem lại *“chức năng thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất”* của Tổ chức phát triển quỹ đất để thống nhất với Luật Đấu giá năm 2016.

+ Chỉ giao chức năng quản lý, không giao chức năng kinh doanh.

+ Đề nghị sửa lại thành: *“Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng thực hiện các dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 112 của Luật này; thực hiện*

bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng cho các dự án khác; phát triển các khu tái định cư; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất; thực hiện việc đo đạc, lập bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý quỹ đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; cung ứng dịch vụ đo đạc, lập bản đồ địa chính; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý, khai thác quỹ đất; tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp và các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.”. Lý do: cần quy định cụ thể một số chức năng nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất trong Luật sẽ có giá trị pháp lý cao hơn và làm căn cứ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện.

+ Đề nghị **bổ sung** thành: “2. *Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng thực hiện các dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 112 của Luật này; thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng cho các dự án khác; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý, khai thác quỹ đất; Lập dự án đầu tư và tổ chức xây dựng kết cấu hạ tầng trên đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao; Tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng tạo lập và phát triển quỹ nhà, đất tái định cư để phục vụ Nhà nước thu hồi đất và phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao và các nhiệm vụ khác do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quyết định”.*

- Khoản 3: Đề nghị nghiên cứu mở rộng thêm kinh phí từ nguồn ngân sách và từ nguồn huy động hợp pháp khác; bổ sung quy định về loại hình Ngân hàng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- Khoản 4:

+ Đề nghị xem lại cơ chế ứng vốn, chi phí hoạt động, phần được giữ lại, việc nộp và hoàn trả từ ngân sách để đảm bảo hoạt động hiệu quả.

+ Đề nghị sửa khoản 4 thành: “4. *Chi phí thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; định giá đất; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý quỹ đất sau tạo lập được ngân sách nhà nước hoàn trả”.*

- Khoản 5:

+ Bổ sung thêm nguồn kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất được sử dụng từ Quỹ đầu tư phát triển; đề nghị bỏ khoản 5 và hoạt động theo quy định về kinh phí của đơn vị sự nghiệp công lập.

+ Đề nghị **điều chỉnh** khoản 5, Điều 115 như sau: “5. *Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất gồm các nguồn thu từ: hoạt động quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng”.*

- Khoản 6:

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “6. *“Chi phí tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp được cấp từ ngân sách nhà nước; ủng hộ từ Quỹ phát triển đất; vay từ các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam và các Quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách có chức năng, nhiệm vụ cho vay; huy động vốn của các tổ chức, cá nhân và các nguồn khác theo quy định của pháp luật”*”.

+ Khoản 6 đề nghị bỏ cụm từ “Quỹ đầu tư phát triển”.

- Khoản 7:

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “7. Chính phủ quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất”.

+ Đề nghị nghiên cứu lại điều này, thay vì giao Chính phủ hướng dẫn.

- Ý kiến khác:

+ Điều 115 về tổ chức phát triển quỹ đất: Đề nghị nghiên cứu mô hình tổ chức phát triển quỹ đất được thành lập theo mô hình 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 (không quy định hình thức đơn vị sự nghiệp công lập để thống nhất cơ chế quản lý). Đề nghị làm rõ nguồn vốn của tổ chức này, nhất là cấp vốn điều lệ, phù hợp với quy định của Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước vào đầu tư, sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp.

+ Cần đánh giá tác động kỹ lưỡng về mô hình, tổ chức bộ máy, năng lực, nguồn lực, cơ chế tài chính của Tổ chức phát triển quỹ đất tại các địa phương để bảo đảm có thể tiếp nhận, thực hiện được các nhiệm vụ, chức năng được Luật giao, bảo đảm tính khả thi trong thực tiễn.

+ Nội dung “Xây dựng quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp” đã được nêu ra tại Nghị quyết số 18-NQ/TW. Tuy nhiên, vấn đề này chưa được thể hiện tại dự thảo Luật. Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung nội dung nêu trên để đảm bảo thể chế hóa đầy đủ quan điểm, đường lối của Đảng về chính sách, pháp luật đất đai.

+ Đề nghị bổ sung “các Quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách có chức năng, nhiệm vụ cho vay”.

+ Đề nghị quy định, cụ thể về quỹ phát triển đất của địa phương; về chi phí tạo lập quỹ đất nông nghiệp với mục đích giúp người nông dân vẫn giữ được đất, có thêm thu nhập và khi có nhu cầu vẫn có đất sản xuất, bảo đảm đời sống sinh kế tốt hơn.

+ Đề nghị giữ nguyên Điều 115 như quy định hiện nay.

2.9. CHƯƠNG IX. GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC

ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.9.1. MỤC 1. GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

* **Điều 116. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:** Có 109 lượt ý kiến¹²².

- Khoản 1: Đề nghị quy định cụ thể căn cứ giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp tổ chức đấu thầu đảm bảo thống nhất với pháp luật về đấu thầu và pháp luật về đầu tư, chưa có căn cứ giao đất, cho thuê đất cho trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật về đầu tư.

- Khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung căn cứ về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt; bỏ căn cứ là “*Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện*” mà chỉ quy định là căn cứ quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt. Chưa bao quát các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất (dự thảo mới có trường hợp phải xin phép mà có trường hợp phải đăng ký biến động).

+ Đề nghị bỏ “*điều kiện, tiêu chí sử dụng đất đối với các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Chính phủ, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này*” để không bị chòng chéo.

+ Chưa có căn cứ giao đất, cho thuê đất cho trường hợp nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định của pháp luật đầu tư (khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư 2020; khoản 3 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ). Đề nghị thêm trường hợp dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công tương ứng với từng loại nguồn vốn đã được quy định tại pháp luật về đầu tư công.

+ Kiến nghị điều chỉnh điểm a khoản 2 Điều 116 dự thảo thành “*căn cứ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh...*”. Đề nghị bổ sung cụm từ “*rừng sản xuất*” vào điểm b khoản 2 Điều 116 cho phù hợp với thực tiễn và phù hợp với việc phân loại 3 loại rừng theo Luật Lâm nghiệp. Kiến nghị bổ sung thêm 1 điểm của khoản 2 Điều 116 quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí làm cơ sở xác định nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trong văn bản thẩm định, đồng thời là cơ sở ràng buộc người dân chấp hành pháp luật sau khi chuyển mục đích, nếu sau này cơ quan nhà nước kiểm tra nếu không đúng với cam kết tiêu chí trong văn bản thẩm định thì có cơ sở xử phạt.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bổ sung trường hợp chuyển mục đích sử dụng sang đất ở đối với những thửa đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất bị hạn chế khả năng canh

¹²² Có 45 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

tác, đất đôi dư hoặc liền kề với đất ở hiện có, thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư không được công nhận là đất ở, **thửa đất nông nghiệp có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất ở**, thửa đất nông nghiệp độc lập (không phải là đất trồng lúa) trong khu dân cư, đất nông nghiệp đối các thửa đất xen kẽ trong khu dân cư hiện hữu mà theo quy hoạch xây dựng là đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất cũng như việc sử dụng đất đúng mục đích, chỉnh trang đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt.

+ Đề nghị bổ sung thêm căn cứ là quy hoạch chung đô thị đối với trường hợp tại khu vực không lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện để thống nhất với Khoản 3 Điều 65 dự thảo Luật.

+ Đề nghị bỏ khoản quy định về hạn mức do Chính phủ quy định vì không khả thi, chỉ là thủ tục, điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất của hộ gia đình. Đề nghị quy định rõ đối với trường hợp cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhưng vượt hạn mức giao đất theo quy định có phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt hay không.

- Ý kiến khác:

+ Dự thảo cần quy định cụ thể về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng thầu hoặc giao Chính phủ quy định chi tiết, rà soát toàn bộ trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải đồng bộ với Luật Đầu tư và Luật Đấu thầu.

+ Đề nghị quy định rõ chủ thể thẩm định nhu cầu sử dụng đất và tiêu chí thẩm định để kiểm soát tình trạng chuyển mục đích sử dụng đất nhiều lần nhằm đầu cơ, tích trữ đất đai và gây nhiễu thị trường bất động sản.

+ Đề nghị bổ sung căn cứ và điều kiện để điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất và các quy định, hướng dẫn liên quan đến việc thực hiện điều chỉnh Quyết định giao đất, cho thuê đất để đảm bảo cơ sở pháp lý cho việc xác định thời điểm tính tiền thuê đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước ban hành Quyết định điều chỉnh Quyết định giao đất, cho thuê đất.

+ Đề nghị bổ sung thêm căn cứ: “Kết quả giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan có thẩm quyền”; Kết quả giải quyết khiếu nại về đất đai theo quy định của pháp luật; Kết quả thi hành án của cơ quan thi hành án dân sự, kết quả xử lý tài sản công là nhà, đất.

+ Đề nghị bổ sung trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng phải thống nhất, đồng bộ với giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng”.

+ Đề nghị bổ sung quy định cụ thể đối với trường hợp cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa. Nhiều dự án có quy mô, diện tích lớn, Nhà đầu tư khó có thể giải phóng mặt bằng xong trong thời gian ngắn; đó đó cần giao đất cho Nhà

đầu tư thực hiện dự án theo tiến độ dự án hoặc phân kỳ đầu tư dự án.

+ Đề nghị rà soát kỹ thuật từ “hàng năm”, các trường hợp cần dẫn chiếu đến các Điều 121, 125, 126 của dự thảo Luật để thống nhất một cách hiểu. Dự thảo Luật không quy định trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư được chấp thuận đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư năm 2020(2). Điều này có thể dẫn tới trường hợp, khi nhà đầu tư được chấp thuận đầu tư nhưng không biết sẽ phải thực hiện thủ tục nào để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và sẽ gặp khó khăn khi triển khai dự án đầu tư. Vì vậy, để đảm bảo (2) Khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020, có ba hình thức lựa chọn nhà đầu tư: (1) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; (2) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu; (3) Chấp thuận nhà đầu tư. Điều 116 dự thảo Luật quy định 03 trường hợp giao đất, cho thuê đất: (1) Giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu dự án; (2) Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu thầu dự án; (3) Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Để thuận lợi cho nhà đầu tư thực hiện dự án trong trường hợp được chấp thuận đầu tư, đề nghị bổ sung căn cứ để giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp này vào Điều 116 dự thảo Luật.

*** Điều 117. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác:** Có 51 lượt ý kiến¹²³.

- Đề nghị xem xét bỏ quy định này.

- Ý kiến đề nghị quy định cụ thể: đề nghị giải thích rõ cụm từ “người đang sử dụng đất”. Cần nêu rõ hơn đối với các dự án đầu tư công (NSNN) các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi... thì giao đất cho chủ thể nào và có cần làm thủ tục giao đất. Quy định cụ thể hơn về “phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật”

- Ý kiến đề nghị mở rộng hơn: Đề nghị bổ sung “đất giao quản lý”, đất đang do UBND xã quản lý, đất chưa giao, cho thuê cho người sử dụng, chủ sở hữu các tài sản gắn liền với đất cũng theo nguyên tắc như người đang sử dụng đất quy định trong dự thảo.

- Ý kiến khác: Có được bàn giao đất từng phần theo tiến độ thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng, theo phân kỳ đầu tư hoặc giai đoạn thực hiện dự án không để tạo điều kiện cho nhà đầu tư. Đề nghị bổ sung thêm vào Điều 117 nội dung: Việc giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư được thực hiện theo tiến độ thu hồi đất và nhu cầu sử dụng đất.

*** Điều 118. Giao đất không thu tiền sử dụng đất:** Có 68 lượt ý kiến¹²⁴.

- Khoản 1:

¹²³ Có 39 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹²⁴ Có 37 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Có ý kiến đề nghị rà soát thống nhất quy định giao đất cho cá nhân thay cho hộ gia đình, cá nhân. Do Giao đất cho hộ gia đình tại điều 118, 119 mâu thuẫn với điều 5 của dự thảo.

+ Đề nghị bỏ đối tượng là “hộ gia đình” tại khoản 1 Điều 118 dự thảo. Ý kiến đề nghị bổ sung định nghĩa Hộ gia đình trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp. Đất nông nghiệp giao trong hạn mức giao không thu tiền nhưng vẫn được thực hiện quyền, có thời hạn, nhưng về bản chất là ổn định lâu dài. Khi hết hạn thì không bồi thường 100%. Khi đất gần hết hạn không làm được thủ tục gia hạn, NH không cho vay vì thời hạn còn ngắn. Có phát sinh khi hết hạn nên chuyển sang giao đất có thu tiền với thời hạn ổn định lâu dài nhưng được miễn tiền sử dụng đất.

+ Khoản 1 Điều này viện dẫn đến khoản 1 Điều 170 là chưa đảm bảo tính thực tiễn. Nếu hạn mức cho làm muối, nuôi trồng thủy sản mà với 0,2 ha/hộ thì khó sản xuất được. Điều này sẽ bất cập khi ở ngưỡng địa phương có điều kiện giao đất làm muối, nuôi trồng thủy sản rộng hơn.

- Khoản 2: *Đất nghĩa trang, nghĩa địa*: Cần làm rõ khái niệm nghĩa trang, nghĩa địa. Khi giao đất cơ quan có thẩm quyền cần phân biệt được đất nghĩa trang và đất nghĩa địa khác nhau hay không về diện tích, yêu cầu, nhất là yêu cầu của quy hoạch sử dụng đất. Có ý kiến đề nghị bỏ quy định giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa. Để đảm bảo công bằng, nên quy định thu tiền sử dụng đất khi giao đất nghĩa địa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bỏ cụm từ là rừng tự nhiên để phù hợp với Luật Lâm nghiệp và kế thừa Luật Đất đai 2013.

+ Đề nghị bổ sung cụm từ: Rừng sản xuất là rừng trồng.

+ Đề nghị thay thế từ “người” bằng cụm từ “Tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư” để phù hợp với quy định về giao rừng tại Điều 16 Luật Lâm nghiệp.

- Khoản 4:

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định: “Nhà nước cho đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuê đất sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình sự nghiệp và các mục đích khác phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được giao”. Thêm các loại theo phân loại mức tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công quy định tại Nghị định số 60/2021/NĐ-CP. Thêm đất để xây dựng trụ sở của các tổ chức xã hội nghề nghiệp, đất xây dựng các trạm bảo vệ rừng của các BQL Rừng phòng hộ, trạm bảo đường đường bộ, đường sắt, đường thủy. Thêm các đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ tài chính hoạt động trong lĩnh vực y tế và giáo dục” là được hưởng cơ chế giao đất không thu tiền sử dụng đất như giai đoạn trước kia. Thêm đơn vị sự nghiệp tự đảm bảo chi thường xuyên sử dụng đất xây dựng công trình

sự nghiệp. Toàn bộ các đơn vị sự nghiệp công lập không thu tiền sử dụng đất (không phân biệt tự chủ hay không).

+ Đề nghị quy định cho đơn vị sự nghiệp công lập căn cứ nhu cầu thực tế lựa chọn hình thức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm do quỹ đất do các đơn vị sự nghiệp công lập rất lớn, tuy nhiên do được giao đất không thu tiền sử dụng đất nên không có một số quyền: cho thuê, thế chấp, liên doanh liên kết... cần thay đổi để khai thác hiệu quả, tránh lãng phí quỹ đất đang do các đơn vị sự nghiệp công lập quản lý.

+ Tại Khoản 4 Điều này quy định giao đất không thu tiền sử dụng đất chỉ áp dụng đối với “Đơn vị sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính” là chưa phù hợp.

- Khoản 5: Đề nghị bổ sung giao đất để thực hiện dự án tái định cư, dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện bồi thường về đất, tái định cư cho người có đất bị thu hồi theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt. Đề nghị bổ sung thêm quy định giao đất đối với công trình tín nghĩa là di tích lịch sử văn hóa có nhu cầu khôi phục lại, bổ sung quy định giao đất nông nghiệp cho cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo trong trường hợp thực hiện bồi thường bằng đất.

Ý kiến khác: Đề nghị chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án tái định cư theo dự án của Nhà nước; xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuê, ký túc xá sinh viên, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ” chuyển sang đối tượng giao đất có thu tiền sử dụng đất. *Đất xây nhà ở xã hội*: Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp để xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuê, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ; giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây nhà ở xã hội là cần thiết cần tính toán để tránh phát sinh vướng mắc mới vì giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, khắc phục lãng phí định giá đất tính tiền sử dụng đất cho dự án nhà ở xã hội sau đó cơ quan thuế ban hành quyết định miễn tiền sử dụng đất. Giao đất cho người nghèo, vô gia cư. Tại khoản 5 Điều 118 quy định giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các trường hợp: “Giao đất để thực hiện dự án tái định cư theo dự án của Nhà nước; xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuê, ký túc xá sinh viên, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ”. Tuy nhiên, thực tế có trường hợp nhà nước giao đất để thực hiện dự án có mục đích sử dụng hỗn hợp; trong đó đất thuộc đối tượng quy định tại khoản này chỉ chiếm một phần của dự án. Vì vậy, cần quy định cụ thể trong trường hợp này, chỉ phần đất sử dụng cho mục đích quy định tại khoản 5 mới được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Khoản 6: Đề nghị quy định rõ đất sử dụng vào mục đích tôn giáo không phải trả tiền, kinh doanh thì phải trả tiền. Đề nghị bổ sung: bổ sung giao đất tín ngưỡng; giao đất cho cộng đồng dân cư sử dụng đất công trình tín ngưỡng;

Ý kiến khác: Xem xét bổ sung đối với nội dung giao đất không thu tiền cho phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN, KCX, khu CNC và CCN vào khoản 2. Giao, thuê đất hỗn hợp không có trong luật đất đai. Đối với đất rừng sản xuất: Nhà nước giao cho TCKT trực thuộc tỉnh quản lý và sử dụng hoặc giao cho tổ chức, cá nhân. Tuy nhiên việc bố trí đất cho hộ gia đình, cá nhân sản xuất trên đất rừng được giao chưa được quy định cụ thể. Đề nghị bổ sung thêm đối tượng khoản 7 Điều 118: “7. Người sử dụng đất bị mất đất do thiên tai, lũ lụt, sạt lở; người sống trong vùng nguy hiểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định di dời.”. Bổ sung “đất xây dựng trụ sở hợp tác xã” vào trường hợp nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Bổ sung khoản 5 như sau: “5. Đất xây dựng chợ do Nhà nước quản lý”. Giao đất cho hộ gia đình, điều 118, 119 mâu thuẫn với điều 5 của dự thảo. Có ý kiến đề nghị bổ sung dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất thuộc đối tượng giao đất không thu tiền sử dụng đất để có cơ sở giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện. Đề nghị xem xét lại vì càng liệt kê bổ sung thêm các nội dung càng thấy vướng, chòng chéo sang các luật khác. Cần đưa thêm nhóm tổ chức xã hội, xã hội nghề nghiệp vào danh sách các chủ thể được giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đề nghị dự thảo Luật sửa cụm từ “tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính” theo đúng mức độ tự chủ của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại Điều 9, Nghị định 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ, là “Đơn vị sự nghiệp công lập Nhà nước đảm bảo chỉ thường xuyên” hay “Đơn vị sự nghiệp công lập Nhà nước đảm bảo một phần chỉ thường xuyên”. Đề nghị sửa cụm từ “sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp” thành “sử dụng đất làm cơ sở hoạt động sự nghiệp” vì theo quy định tại Khoản 4, Điều 3, Luật Quản lý sử dụng tài sản công “Cơ sở hoạt động sự nghiệp là đất, nhà làm việc, công trình sự nghiệp và tài sản khác gắn liền với đất phục vụ hoạt động quản lý và cung cấp dịch vụ công của đơn vị sự nghiệp công lập.”.

*** Điều 119. Giao đất có thu tiền sử dụng đất:** Có 18 lượt ý kiến¹²⁵.

- Khoản 1: Giao đất cho hộ gia đình, điều 118, 119 mâu thuẫn với điều 5 của dự thảo. Bổ sung thêm quy định “không thu tiền sử dụng đất đối với giao đất cho hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc miền núi, hải đảo, vùng đặc biệt khó khăn, vùng an toàn khu”.

- Khoản 2, 3: Khoản 2, 3 Điều này cần rút gọn thống nhất với loại dự án theo Luật Nhà ở (dự án nhà thương mại). Đề nghị quy định rõ tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư không phải nhà ở như: tòa nhà văn phòng, tòa nhà thương mại, condotel, officetel,... thì được giao đất có thu tiền hay cho thuê đất?

¹²⁵ Có 38 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

Điều b Khoản 3 Điều 205 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất để dự án xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng.

- Khoản 4: Đề nghị bổ sung quy định giao đất có thu tiền cho các tất cả các đối tượng được bồi thường bằng đất ở do Nhà nước thu hồi đất, theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt, bất cứ người đó là ai. Như vậy sẽ vừa chặt chẽ vừa tránh sự phân biệt.

- Khoản 5: Cần làm rõ nội hàm để “chuyên nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đất nghĩa trang, đất nghĩa địa”. Đề nghị sửa lại như sau “Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyên nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng”. Bởi đối tượng là tổ chức kinh tế sử dụng để xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng thuộc đối tượng cho thuê đất để thực hiện dự án chứ không phải đối tượng giao đất có thu tiền sử dụng đất để chuyên nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng. Khoản 5 Điều 119 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng để chuyên nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng”. Kiến nghị: tại khoản 5 Điều 119 bỏ “nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng” để thống nhất cũng như không bị chồng lấn giữa các điều khoản của Luật.

- Khoản 6: Đề xuất nghiên cứu sửa đổi cho phù hợp. Lý do nếu quy định dự thảo sẽ phát sinh vướng mắc trong việc giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân người đồng bào dân tộc thiểu số hoặc người có công. Đề nghị bỏ khoản 6. Việc giao đất cho các đối tượng quy định từ khoản 1 đến khoản 5 được thực hiện thông qua hình thức đấu giá hoặc đấu thầu. Tuy nhiên, việc giao đất cho đối tượng tại khoản 2 sẽ mâu thuẫn với Điều 128 trong trường hợp khu đất có cả đất ở và đất khác; việc giao đất cho đối tượng tại khoản 4 sẽ mâu thuẫn với quy định về điều kiện và nguyên tắc bồi thường bằng đất ở chứ không phải yêu cầu người bị ảnh hưởng phải đấu giá hoặc đấu thầu mới được lựa chọn đất ở và để tranh mâu thuẫn với Điều 125 và Điều 128.

- Ý kiến khác: Đề nghị bổ sung trường hợp giao đất thực hiện dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn nhà nước để đầu tư hạ tầng thuộc các lĩnh vực trọng yếu, trong đó có lĩnh vực truyền thông. Nguyên nhân là các tổ chức kinh tế khi sử dụng nguồn vốn nhà nước để đầu tư các hạ tầng có sử dụng đất thì việc nộp tiền sử dụng đất trực tiếp cho nhà nước đều thực hiện theo mức giá đã được cơ quan chức năng của nhà nước thẩm định, mức giá này phù hợp với giá thị trường, đảm bảo hiệu quả nguồn vốn tránh thất thoát. Đề nghị bổ sung đối tượng giao đất phi nông nghiệp là cộng đồng dân cư. Vì khoản 5 Điều 96 có quy định. Đề nghị bổ sung Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với các tổ chức kinh tế thực hiện dự án phát triển giáo dục và đào tạo, giáo dục nghề nghiệp. Như vậy, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định chưa thống nhất về loại hình trong đối với nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng là được Nhà nước giao đất có thu tiền hay cho thuê đất.

*** Điều 120. Cho thuê đất:** Có 35 lượt ý kiến¹²⁶.

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung thêm đối tượng cho thuê đất đối với trường hợp: (1) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức; (2) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp

- Khoản 2:

+ Ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn: Trường hợp Nhà nước cho thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê, cần thiết tính đến gia tăng về hạ tầng của Nhà nước đầu tư của dự án. Cần quy định cụ thể về cho thuê đất cho tổ chức tôn giáo trường hợp nào thì cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và trường hợp nào cho thuê trả tiền hàng năm. Hiện nay, tại khoản 4 Điều 203 Dự thảo Luật quy định 01 hình thức tổ chức tôn giáo chưa phù hợp với Đ120. Đề nghị Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất nhiều lần cho thời gian thuê theo từng giai đoạn.

+ Ý kiến đề nghị quy định mở rộng hơn: các dự án có huy động vốn cần được trả 1 lần, đất thương mại dịch vụ nhà ở nghỉ dưỡng, Các cơ sở đào tạo nước ngoài, các nhà đầu tư nước ngoài mở các cơ sở đào tạo, nghiên cứu ở Việt Nam.

+ Ý kiến thu hẹp hơn: Đối với các khu công nghiệp, cụm công nghiệp thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần (có Chủ đầu tư), tuy nhiên thực tế nhiều địa phương khó khăn, có quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp nhưng không có nhà đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp nên cần có hình thức đầu tư công và cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Đưa dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối vào cho thuê trả tiền hàng năm hoặc một lần. Khoản 2 Điều 120 cần tiếp tục hạn chế cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: “a) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao”, vì các dự án này là để sản xuất, thực tế đối với các dự án này xác định hình thức trả tiền một lần nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị bổ sung quy định, tiêu chí, căn cứ xác định các dự án áp dụng hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc chỉ nên quy định về một trường hợp cho thuê đất hàng năm để tạo ra nguồn thu ổn định, thường xuyên cho ngân sách địa phương. Điều 120 về cho thuê đất: Đề nghị bỏ hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tại Khoản 2 Điều này, vì hình thức này làm thiệt hại cho lợi ích của Nhà nước, cần chuyển sang hình thức cho thuê thu tiền hàng năm hoặc định kỳ. Đề nghị hạn chế các loại giao đất không thu tiền sử dụng đất để tránh thất thoát ngân sách nhà nước, tăng cường đấu giá, đấu thầu để phù hợp với chủ trương tại Nghị quyết số 18-NQ/TW.

- Khoản 3: Quyền thuê trả tiền hàng năm của chủ thể đầu tư nước ngoài đang chưa bình đẳng với chủ thể trong nước. Cho thuê đất hàng năm để đảm bảo nguồn

¹²⁶ Có 32 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

thu hàng năm, mở rộng quyền tuy nhiên phải cân nhắc, hạn chế và quy định chặt chẽ để đảm bảo quyền của người thuê đất 1 lần. Điểm b Khoản 3 Điều 120 đề nghị quy định rõ các trường hợp phải trả tiền thuê đất một lần. Dự thảo chỉ quy định hai đối tượng trả một lần và đối tượng trả tiền hàng năm thì không được lựa chọn?. Đề nghị cần bổ sung quy định nhà nước cho thuê đất hàng năm, nên áp dụng một số điều kiện hoạt động trả tiền thuê đất hàng năm. Cho thuê đất đối với trường hợp cơ quan thi hành án bán tài sản gắn liền với đất của Dự án được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm là dự án trồng rừng, tài sản hình thành trong tương lai.

- Ý kiến khác: Việc lựa chọn hình thức thuê đất đề nghị giao cho địa phương chủ động. Cho Nhà đầu tư được quyền chọn trong nhiều phương án, mở rộng lĩnh vực như thêm lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật du lịch. Nếu trả hàng năm nên có quy định giá thuê ổn định trong 5 năm. Đề nghị quy định thêm các trường hợp đã thuê trả tiền hàng năm theo Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 có được chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian theo quy định của Điều này không?.

*** Điều 121. Chuyển mục đích sử dụng đất:** Có 53 lượt ý kiến¹²⁷.

- Khoản 1:

+ Quy định rõ người sử dụng đất sau khi chuyển mục đích phải sử dụng đúng quy hoạch, đúng mục đích.

+ Khoản 1 Điều 121 đề nghị sửa thành: “1. Người sử dụng đất hợp pháp khi chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đối với các trường hợp:”

+ Điểm a: đề nghị bỏ cụm từ là rừng tự nhiên để phù hợp với Luật Lâm nghiệp; đề nghị bỏ cụm từ là rừng tự nhiên để phù hợp với Luật Lâm nghiệp; đề nghị nghiên cứu đưa đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng thuộc đất đặc biệt không được chuyển mục đích sử dụng đất, trong trường hợp đặc biệt việc chuyển mục đích sử dụng phải do Chính phủ quy định; kiến nghị bổ sung thêm trường hợp khi chuyển mục đích sử dụng đất mà không phát sinh chênh lệch tiền sử dụng đất thì không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; đề nghị đơn vị soạn thảo cần xem xét lại cụm từ “đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên” vì tại điều 10 không .

+ Điểm b: đề nghị Quốc Hội xem xét có chính sách ưu tiên cho đồng bào dân tộc thiểu số miền núi trong quá trình làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất; đề nghị bổ sung quy định, hướng dẫn cụ thể đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang đất ở; Đề nghị bổ sung nội dung về “Chuyển đất nông nghiệp sang đất ở; chuyển đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản”; đề nghị bổ sung quy định về chuyển mục đích đất nông nghiệp (đất lúa) sang đất phi nông nghiệp. Điểm b, khoản 1 Điều 121 dự

¹²⁷ Có 32 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

thảo Luật Đất đai có quy định về việc chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp. Đất trồng lúa cũng là một loại đất trong nhóm đất nông nghiệp, được phép chuyển sang đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên, trong Luật không quy định về điều kiện để chuyển đất lúa sang các loại đất phi nông nghiệp. Do đó, đề nghị bổ sung quy định về chuyển mục đích đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp vào khoản 2 Điều 121 của Dự thảo Luật Đất đai “2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật chế độ sử dụng đất quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đạt được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng; việc chuyển mục đích từ đất lúa sang đất phi nông nghiệp được thực hiện theo quy định của Chính phủ”.

+ Điểm c: Đề nghị chỉnh sửa thành “Chuyển các loại đất khác sang đất sử dụng vào mục đích chăn nuôi”; quy định không cụ thể, không nêu rõ việc chuyển từ đất gì sang đất chăn nuôi tập trung, như vậy sẽ gây khó khăn, khó thực hiện trong thực tiễn, do đó cần có quy định cụ thể để lựa chọn loại đất, vị trí cho phép chuyển mục đích sang loại đất này cho phù hợp; đề nghị điều chỉnh cụm từ “Đất chăn nuôi tập trung” sửa thành “Đất chăn nuôi trang trại” để phù hợp với quy định tại Khoản 4, Điều 2 Luật Chăn nuôi năm 2018; đề nghị quy định rõ tiêu chí hoặc điều kiện “chăn nuôi tập trung”; bổ sung cụm từ “đất nông nghiệp khác” vào điểm c “c) Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung (đất nông nghiệp khác). Đề xuất dự thảo Luật đất đai quy định cụ thể tại điểm c khoản 1 Điều 121 **đất khác, đất chăn nuôi tập trung** là đất gì. Đề nghị chỉnh sửa quy định tại khoản 1 theo hướng quy định chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng tự nhiên; đối với đất trồng lúa, đất rừng sản xuất cần giao Chính phủ, UBND cấp tỉnh xây dựng kế hoạch chuyển đổi, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Đề nghị quy định cụ thể, làm rõ “khu vực hạn chế sử dụng đất” là khu vực như thế nào?.

Đề nghị sửa lại là "Các trường hợp đang sử dụng đất nay chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép", đồng thời, bổ sung thêm điểm là vào khoản 1: “Chuyển mục đích đất nông nghiệp cùng thửa đất ở sang đất ở”; Ý kiến 2: Tại điểm c, khoản 1, chuyển mục đích sử dụng đất quy định “chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung” quy định như vậy là không cụ thể, không nêu rõ việc chuyển từ đất gì sang đất chăn nuôi tập trung, như vậy sẽ gây khó khăn, khó thực hiện trong thực tiễn. Theo quy định tại khoản 1 Điều 177 dự thảo Luật: "Đất chăn nuôi tập trung là đất để xây dựng công cộng có trang trại chăn nuôi tập trung tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi, bao gồm chuồng trại chăn nuôi, với các loại . Khảo nghiệm và các công trình gắn liền với trang trại chăn nuôi hiệp như: cơ sở giết mổ, sơ chế, chế biến, bảo quản sản phẩm chăn nuôi, cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi, công trình xử lý chất thải nh theo quy và công trình phụ trợ khác." Đất chăn nuôi tập trung dễ dẫn đến của người ô nhiễm môi trường, do đó cần có quy

định cụ thể để lựa chọn an mục đích loại đất, vị trí cho phép chuyển mục đích sang loại đất này cho phù hợp. Ý kiến 3: Tại điểm c chuyển mục đích sử dụng đất quy định Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung. Quy định như vậy là không cụ thể, không nêu rõ việc chuyển từ đất gì sang đất chăn nuôi tập trung như vậy sẽ gây khó khăn, khó thực hiện trong thực tiễn ... (Đất chăn nuôi tập trung là đất để xây dựng về nay có nhu trang trại chăn nuôi tập trung tại khu vực riêng biệt theo quy ử dụng đất thì định của pháp luật về chăn nuôi, thường có số lượng đàn bầy đông, dễ dẫn đến ô nhiễm môi trường (nguồn nước, không khí...). Vì vậy, cần quy định cụ thể hơn để lựa chọn loại đất, vị trí cho phép chuyển mục đích sang loại đất này cho phù hợp. Ý kiến 4: Tại điểm c, Đất chăn nuôi tập trung là đất để xây dựng trang trại chăn nuôi tập trung tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi, thường có số lượng bầy đàn lớn, dễ gây ô nhiễm môi trường (nguồn nước, không khí...). Đề nghị quy định cụ thể việc chuyển từ đất gì sang đất chăn nuôi tập trung để lựa chọn loại đất, vị trí cho phép chuyển mục đích sang loại đất này phù hợp. Ý kiến 5: Tại điểm c khoản 1 đề nghị điều chỉnh cụm từ “Đất chăn nuôi tập trung” sửa thành "Đất chăn nuôi trang trại" để phù hợp với quy định tại Khoản 4, Điều 2 Luật Chăn nuôi năm 2018. Ý kiến 6: Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 10, đất thương mại dịch vụ nằm trong nhóm đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Do đó, quy định tại điểm e khoản 1 Điều 121 (chuyển sang đất thương mại, dịch vụ đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp) là chưa phù hợp. Đề nghị chỉnh sửa nội dung tại điểm e khoản 1 Điều 121 để phù hợp, thống nhất với điểm đ khoản 2 Điều 10,2. Ý kiến 7: Nghiên cứu sửa đổi Khoản 1, điều 121 Luật đất đai để không bị chồng chéo với quy định tại khoản 2 Điều 8 Quyết định số 38/2016/QĐ-TTg ngày 14/9/2016 của Thủ tướng Chính phủ quy định quyền của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi trồng rừng thể xuất sửa đổi theo hướng có lợi cho người dân cho phép người dân có quyền được phép xây dựng các công trình phục vụ nhu cầu thiết yếu mà không phải thực hiện các trình tự thủ tục xin phép phức tạp khác để khuyến khích người dân khi canh tác sản xuất trên đất lâm nghiệp nhằm ổn định phát triển đời sống sản xuất. Ý kiến 8: Đề nghị ban soạn thảo giải thích rõ khái niệm “mục đích sử dụng đất là gì? Mục đích sử dụng đất được hiểu là mục đích sử dụng ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất (như xây dựng khách sạn, làm cơ sở sản xuất gỗ, hoặc thực hiện khu nhà ở liền kề ...) hay là loại đất theo quy định tại Điều 10 Dự thảo Luật.

Theo điểm c khoản 1 “Điều 121. Chuyển mục đích sử dụng đất: 1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép: ...c) Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung.....”. Đề nghị quy định rõ tiêu chí hoặc điều kiện “chăn nuôi tập trung hoặc bổ sung quy định “Chính phủ quy định chi tiết Điều này” tránh cách hiểu khác nhau khi thực hiện và đảm bảo tính thống nhất áp dụng Luật trong cả nước;

+ Điểm d: quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép “Chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp được quy định tại Điều 118 sang các loại đất phi nông nghiệp quy định tại các Điều 119 hoặc Điều 120 của Luật này” việc quy định như vậy không logic, gây khó hiểu vì một bên đang nói về vấn đề chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất với nhau còn liên quan đến các hình thức giao quyền sử dụng đất.

+ Điểm e: Đề nghị làm rõ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thay đổi mục đích sử dụng đất mà các mục đích sử dụng đất này cùng thuộc nhóm đất nông nghiệp hoặc cùng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp, đồng thời không thuộc các trường hợp "chuyển mục đích sử dụng đất" theo quy định tại Điều 121, thì người sử dụng đất có phải thực hiện thay đổi chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên GCN QSDĐ hay không? (tỉnh Hưng Yên); Đề nghị chỉnh sửa nội dung tại điểm e khoản 1 Điều 121 đề phù hợp, thống nhất với điểm đ khoản 2 Điều 102.

- Khoản 2:

+ Quy định rõ người sử dụng đất sau khi chuyển mục đích phải sử dụng đúng quy hoạch, đúng mục đích. Kiến nghị bổ sung thêm trường hợp khi chuyển mục đích sử dụng đất mà không phát sinh chênh lệch tiền sử dụng đất thì không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Kiến nghị quy định rõ trường hợp tổ chức tôn giáo chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất cơ sở tôn giáo có thuộc trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo khoản 2 Điều 121 hay không vì tại khoản 6 Điều 118 có quy định “tổ chức tôn giáo sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 121 của Luật này” thuộc trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

+ Tại khoản 2 Điều 121: Đề nghị bổ sung chỉnh sửa thành: "Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Trừ trường hợp chuyển mục đích từ loại đất có giá đất cao hơn sang loại đất có giá đất thấp hơn; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bỏ trường hợp đất có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp với quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở... Đề nghị giải quyết tất cả các trường hợp *đất có nguồn gốc đất ở*. Đề nghị bổ sung được chuyển sang đất phi nông nghiệp. Bổ sung quy định trách nhiệm người sử dụng đất phải đăng ký biến động theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất”. Đề nghị quy định rõ các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép và không phải đăng ký biến động đặc biệt trong nhóm đất nông nghiệp.

+ Mục 3 có câu "Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất". Đề nghị xem xét điều chỉnh đảm bảo chặt chẽ tránh tạo kẽ hở các tổ chức, cá nhân chiếm dụng giá trị của đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, sang đất ở nhưng không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Khoản 4:

+ Đề nghị thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng chi tiết” bằng “*quy hoạch chi tiết*” để phù hợp với quy định tại Khoản 9 Điều 3 Luật quy hoạch đô thị năm 2009 về khái niệm Quy hoạch chi tiết. Đề nghị bỏ khoản 4 vì Dự thảo đã quy định căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+ Đề nghị điều chỉnh cụm từ “quy hoạch xây dựng chi tiết” thành “quy hoạch xây dựng” tại Khoản 4. Lý do: Theo pháp luật quy hoạch xây dựng quy định “Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian của đô thị, nông thôn và khu chức năng; tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng”, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu. Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh”, “Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng”. Như vậy việc xác định nhu cầu sử dụng đất tại địa phương theo quy hoạch xây dựng chi tiết sẽ không quy định cụ thể được về hạn mức chuyển mục đích sử dụng các loại đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

+ Khoản 4 Điều 121 đề nghị làm rõ căn cứ giải quyết khi các loại hình quy hoạch này có sự khác nhau hoặc chưa thống nhất.

+ Khoản 4 bổ sung thêm “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, nhu cầu sử dụng đất tại địa phương để quy định cụ thể về hạn mức chuyển mục đích sử dụng các loại đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

- Ý kiến khác:

+ Khoản 1 Điều này chưa quy định cho phép chuyển đổi đất phi nông nghiệp sang đất nông nghiệp, nhưng Khoản 3 quy định “mở cho trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng đất ngoài quy định tại Khoản 1; thực tế hoạt động sản xuất, khai thác khoáng sản để phù hợp với quy hoạch, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật của dự án do các doanh nghiệp vẫn phải tiếp tục sử dụng và quản lý các

diện tích đất này. Khi đó các doanh nghiệp có nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang đất nông nghiệp (nhóm đất lâm nghiệp) nhưng không có cơ chế pháp lý cụ thể để thực hiện. Đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu, bổ sung cho phù hợp.

+ Đề nghị bổ sung thêm trường hợp chuyển mục đích từ đất ở sang mục đích đất phi nông nghiệp khác (ngoài đất ở) như: đất kinh doanh, đất thương mại, dịch vụ; “Chuyển mục đích đất nông nghiệp cùng thửa đất ở sang đất ở”. Khi thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phải đồng thời thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng và các tài sản trên đất đó. Làm rõ các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất áp dụng với toàn bộ hay 1 phần diện tích của Dự án.

+ Bổ sung thêm trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất rừng sản xuất là rừng trồng sang loại đất khác sang nhóm đất nông nghiệp để đồng bộ với quy định của pháp luật lâm nghiệp. Đề nghị không quy định hạn mức chuyển mục đích sử dụng các loại đất.

+ Đề nghị quy định điều kiện chặt chẽ hơn trong các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất và quy định cụ thể hơn về cơ chế tính (thực hiện) nghĩa vụ tài chính với nhà nước khi chuyển mục đích sử dụng đất vì đây là một trong các bất cập chính của pháp luật đất đai hiện hành.

+ Đề nghị giải thích rõ khái niệm “mục đích sử dụng đất” là gì? hiểu là mục đích sử dụng ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất (như xây dựng khách sạn...) hay là loại đất theo quy định?. Chưa thống nhất giữa Luật Nhà ở, Luật Đầu tư và Luật Đất đai. Theo đó, Luật Nhà ở quy định trường hợp các chủ đầu tư đang có loại đất khác (phi nông nghiệp không phải đất ở) khi muốn chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì bắt buộc đất đó phải có 1 phần đất ở thì mới được chuyển đổi. Chuyển đất trồng cây hàng năm khác gắn liền với đất ở, các trường hợp đất trồng cây hàng năm khác trong khu dân cư của hộ gia đình cá nhân đang quản lý sử dụng ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương khi muốn chuyển mục đích sang đất ở thì chỉ cần thực hiện việc đăng ký biến động và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định. Trong quá trình sử dụng đất trồng lúa tại địa phương do đặc thù miền núi có nhiều diện tích trồng lúa của các hộ gia đình hiện nay do thiếu nước (do biến đổi khí hậu) không trồng được lúa hoặc bị sạt lở do bão, lũ không thể khắc phục để trồng lại lúa (lý do bất khả kháng) phải chuyển sang trồng cây nông nghiệp khác hoặc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch. Theo quy định việc chuyển mục đích sử dụng đất người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính là chưa được phù hợp. Do đó, dự thảo Luật cần phải quy định rõ đối với trường hợp này.

+ Chưa có quy định rõ những trường hợp xin chuyển mục đích trong nội bộ nhóm đất phi nông nghiệp: từ đất ở (a) sang đất thương mại, dịch vụ (đ); từ đất ở (a) sang đất công cộng (e). Đề nghị bổ sung thêm điểm h vào khoản 1 Điều 121

để quy định trường hợp chuyển mục đích từ đất nghĩa trang nghĩa địa sang đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp.

+ Do việc phân loại các loại đất quan trọng cả về lý thuyết và thực tế nên Ban soạn thảo nên cân nhắc quy định về các loại đất ở các điều luật trực tiếp chứ không nên giải thích tại Điều 3 (khoản 30, 31, 32) dự thảo. Cần rà soát đầy đủ các loại đất, quy định rõ ràng để việc chuyển mục đích sử dụng đất hiệu quả, đúng mục đích. Việc phân loại này phải rõ ràng để khi chuyển mục đích sử dụng có hiệu quả, đúng mục đích.

+ Cần tạo điều kiện để người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là giữa các loại đất trong cùng nhóm đất nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp và khi người sử dụng đất thấy mình đáp ứng được điều kiện đó thì họ có thể yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nhằm tránh cơ chế “xin, cho”. Cần rà soát và giảm các trường hợp phải được sự cho phép của Nhà nước; ví dụ: có thể chỉ quy định những trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ nhóm đất này sang nhóm đất khác thì mới cần sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Còn nếu chuyển mục đích sử dụng đất trong cùng một nhóm đất thì không phải xin phép mà chỉ phải đăng ký.

+ Cần quy định cụ thể về điều kiện được chuyển mục đích sử dụng đất và công khai các điều kiện này và khi người sử dụng đất đủ điều kiện có thể tự động được chuyển mục đích sử dụng đất và Nhà nước thay vì tiền kiểm sẽ tập trung kiểm soát khâu hậu kiểm...

+ Cần ghi nhận đất đai phục vụ cho giáo dục, khoa học và công nghệ, y tế thuộc diện quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Về chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 121, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định chuyển mục đích từ đất ở sang các mục đích khác cũng cần phải xin phép cơ quan có thẩm quyền nhằm đảm bảo theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

+ Đề nghị bổ sung quy định chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất có nguồn gốc đất nông nghiệp, đất vườn nằm trong khu đô thị sang mục đích đất ở.

+ Đề nghị bổ sung quy định chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất có nguồn gốc đất nông nghiệp, đất vườn nằm trong khu đô thị sang mục đích đất ở.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định: Việc chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ theo quy hoạch tổng thể quốc gia và vùng miền; tránh tình trạng những địa phương có đất đai màu mỡ thì không quy hoạch trồng cây lương thực, rau quả mà san lấp để làm khu công nghiệp, khu đô thị, ngược lại nơi đất gò đồi, đất đai bạc màu thì đầu tư cải tạo để trồng cây lương thực, rau quả gây ra chi phí lớn nhưng hiệu quả lại thấp.

*** Điều 122. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:** Có 55 lượt ý kiến¹²⁸.

- Khoản 1:

** Nhóm các ý kiến đề nghị quản chặt hơn dự thảo:*

+ Đất hai lúa giữ nguyên như Luật 2013. Nếu tính từ ngày 1/4/1993 giao đất ổn định lâu dài cho hộ sản xuất nông nghiệp, đến 2054 thì 30,4 triệu người nông dân không có đất, bảo vệ đất lúa là bảo vệ người nông dân trực canh, bảo vệ sự bền vững của Quốc gia.

+ Nên quản lý chặt đối với các loại đất như đất ở, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, đất trồng lúa, đất hạ tầng quan trọng lớn, di tích lịch sử; các loại còn lại quản lý linh hoạt để sử dụng nguồn lực từ doanh nghiệp, nhà đầu tư như vậy sẽ có thêm nhiều nhà máy, công xưởng, cơ sở sản xuất trong giai đoạn bùng nổ tới.

+ Tăng cường phân cấp về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên là phù hợp với xu thế quản lý mới, tuy vậy cũng không nên chuyển “thái cực” một cách “quá tả” theo kiểu suy nghĩ Trung ương sẽ “buông” việc này cho địa phương, theo đó vẫn nên quy định, Chính phủ chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng với dự án sử dụng đất trồng lúa trên 10 ha, đất rừng đặc dụng trên 20 ha, đất rừng phòng hộ trên 50 ha, đất rừng sản xuất trên 200 ha. Đối với các dự án có quy mô chuyển mục đích sử dụng đất nhỏ hơn, phân cấp cho địa phương như quy định tại Điều 122 của Dự thảo Luật, đồng thời cũng cần bổ sung quy định nghiêm cấm việc chia nhỏ các dự án có chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất để “lách luật”, giữ lại thẩm quyền quyết định của địa phương; cần quy định cụ thể hơn về điều kiện chuyển mục đích và quy định hạn mức diện tích phân cấp cho HĐND cấp tỉnh chấp thuận, nếu quá hạn mức này phải do Chính phủ hoặc Quốc hội quyết định nhằm kiểm soát, tránh tình trạng cục bộ địa phương.

+ Điều 122 không đảm bảo được yêu cầu của quy định pháp luật vì không cho thấy rõ các điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Các điều kiện phải được quy định dưới dạng những đòi hỏi bắt buộc phải có, bắt buộc phải đúng.

+ Đề nghị cần nhắc về quy định thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trong việc chấp thuận chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất nêu trên, tránh trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tràn lan, gây hậu quả nghiêm trọng đến an ninh lương thực, bảo tồn, bảo vệ môi trường sinh thái và cần tuân thủ nguyên tắc quản lý, sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đai; Tại khoản 1 Điều 122, đề nghị bổ sung cụm từ “đối với đất có nguồn gốc từ”; Đề nghị nên giới

¹²⁸ Có 33 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

hạn thẩm quyền chuyển đổi diện tích đất trồng lúa cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh một mức nhất định. Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng phải thì phải do cơ quan Trung ương chấp thuận để đảm bảo tính chặt chẽ, tránh tình trạng rừng phòng hộ, rừng đặc dụng có thể bị lợi dụng để chuyển đổi mục đích, gây hậu quả về môi trường.

+ Đề nghị nên quy định cụ thể thời gian, diện tích chuyển mục đích, tránh trường hợp chia nhỏ diện tích tại cùng một vị trí khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

+ Đề nghị quy định cụ thể diện tích, cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất lúa và đất rừng (03 loại rừng). Đồng thời, làm rõ quy định nêu trên là việc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua chỉ đối với các dự án có chuyển mục đích sử dụng đất hay bao gồm cả việc chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

+ Khoản 1 dự thảo quy định “thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất” chỉ có “Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh”. Tuy nhiên, theo Điều 20 Luật Lâm nghiệp còn có thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ... Vì vậy, đề nghị xem xét, sửa đổi cho phù hợp; đồng thời, phân cấp cho HĐND cấp tỉnh xem xét, chấp thuận.

+ Đề nghị sửa đổi theo hướng cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua với diện tích trên 10 ha. Đối với phần diện tích chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa dưới 10 ha của hộ gia đình, cá nhân nhỏ lẻ thì thẩm quyền thuộc HĐND cấp huyện và tuân thủ điều quy định tại Điều 116 của Luật này.

+ Khoản 1 Điều 122 đề nghị sửa đổi bổ sung thành “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt. Việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất phải tuân thủ theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định”.

+ Kiến nghị xem xét quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, chế tài để kiểm soát chặt chẽ việc chuyển mục đích này tại dự thảo Luật, mà không phải giao Chính phủ quy định, nhằm đảm bảo tính pháp lý cao nhất, đồng bộ, chặt chẽ.

+ Đề nghị Nhà nước cần xem xét quy định tiêu chí, điều kiện cho thuê đất đối với trường hợp liên quan đến đối tượng người nước ngoài xin thuê đất để đảm bảo an ninh quốc gia vì khi cho thuê đất là mất đi quyền kiểm soát vấn đề an ninh trong vùng đất cho thuê; thời gian cho thuê 50 năm là quá dài đề nghị rút ngắn lại.

+ Kiến nghị bổ sung thêm điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo hướng “Người sử dụng đất chỉ được bàn giao đất trên thực địa khi đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”.

+ Đề nghị bổ sung nội dung “Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp huyện” sau Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua và phù hợp với quy định tại Điều 116 của Luật này. Việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất phải tuân thủ theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.

+ Khoản 1 Điều 122 đề nghị bổ sung cụm từ “để thực hiện dự án” trước cụm từ “sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh”. Đề nghị cân nhắc bỏ quy định “trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý” vì chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ, vì khi Giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý thì họ sẽ không có cơ sở để yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có). Cần ràng buộc điều khoản việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang không làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ, đề nghị chỉ giao cho 01 cơ quan quyết định, tránh chòng chéo (“Hội đồng nhân dân chấp thuận” còn “Ủy ban nhân dân quyết định”); có ý kiến đề nghị thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác thuộc thẩm quyền của Chính phủ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

** Nhóm các ý kiến đề nghị phân cấp mạnh hơn dự thảo:*

+ Đề nghị bỏ nội dung HĐND tỉnh thông qua cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất vì trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch tỉnh, HĐND tỉnh và Thủ tướng Chính phủ đã thông qua cụ thể chỉ tiêu đất trồng lúa, đất rừng được phép chuyển mục đích và chỉ tiêu phải giữ lại. Việc đề xuất điều chỉnh nêu trên sẽ giảm bớt thủ tục hành chính không cần thiết, tránh trùng lặp một thủ tục mà phải phê duyệt hai lần.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định trước khi UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét chuyển mục đích sử dụng đất để phục vụ phát triển kinh tế xã hội của tỉnh thì “Hội đồng nhân dân tỉnh phải tổ chức tham vấn lấy ý kiến nhân dân tại địa phương, vùng có dự án để tạo sự đồng thuận tránh gây xáo trộn cuộc sống của nhân dân trước khi dự án được triển khai”.

+ Tại khoản 1: Đề nghị loại trừ trường hợp dự án đầu tư đã được Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư (vì Quốc hội đã chấp thuận chủ trương đầu tư rồi) và phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Luật Đầu tư năm 2020 “Dự án đầu tư có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ biên giới từ 50 ha trở lên; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay và rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển từ 500 ha trở lên; rừng sản xuất từ 1.000 ha trở lên” sẽ do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ Đề nghị nghiên cứu, bổ sung thêm tại khoản 1 đối với chuyển mục đích đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì có phải trình HĐND cấp tỉnh thông qua không.

+ Tại khoản 1: Đề nghị bỏ đất rừng sản xuất.

+ Tại khoản 1 cần thêm điều kiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được UBND tỉnh phê duyệt.

+ Quy định “đất rừng sản xuất” phải trình HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết là không cần thiết, là phát sinh thêm thủ tục, mất nhiều thời gian của Nhà đầu tư.

+ Thẩm quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất là giao cho HĐND tỉnh thực hiện nhưng phải quy định phạm vi, quy mô, diện tích, mục đích sử dụng, phải kiểm soát chặt chẽ tránh tình trạng không thống nhất đồng bộ giữa các tỉnh thành.

+ Cần quy định rõ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng là rừng tự nhiên HĐND cấp tỉnh có thẩm quyền thông qua hay không? (khoản 2 Điều 14 Luật Lâm nghiệp năm 2017 "Không chuyển mục đích sử dụng rừng tự nhiên sang mục đích khác, trừ dự án quan trọng quốc gia; dự án phục vụ quốc phòng, an ninh quốc gia, dự án cấp thiết khác được Chính phủ phê duyệt".

+ Đề nghị xem xét quy định chỉ trình HĐND tỉnh các trường hợp dự án có quy mô nhất định mà không phải trình tất cả các danh mục vì quy hoạch sử dụng đất đã được HĐND tỉnh thông qua trước khi phê duyệt.

+ Đề nghị sửa nội dung thành “1. Đối với trường hợp có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua và phù hợp với quy định tại Điều 116 của Luật này”. Ngoài ra, theo Luật Đất đai năm 2013, thì HĐND tỉnh thông qua đối với trường hợp dự án có sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; đối với trường hợp chuyển mục đích đất không phải để thực hiện dự án đầu tư, thì không quy định thẩm quyền của HĐND tỉnh, do đó đề nghị nghiên cứu quy định rõ tại khoản này để có cơ sở thực hiện thủ tục đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải để thực hiện dự án đầu tư; đề nghị nghiên cứu quy định thống nhất, đồng bộ thủ tục trình HĐND tỉnh cho chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng các loại rừng để đơn giản về thủ tục.

+ Khoản 1 Điều 122 đề nghị loại trừ trường hợp dự án đầu tư đã được Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư để phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Luật Đầu tư 2020.

+ Tại khoản 1, quy định: “*Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua...*”. đề nghị điều chỉnh lại nội dung này theo hướng giao cho HĐND cấp huyện thông qua, để phát huy vai trò của địa phương trong công tác quản lý, sử dụng đất đai, đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện và điều kiện thực tế tại từng địa phương. Cũng tại khoản 1, quy định: “*Việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất phải tuân thủ theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định*”, đề nghị điều chỉnh lại nội dung này theo hướng giao cho chính quyền địa phương quy định chi tiết tiêu chí, điều kiện để chuyển mục đích sử dụng các loại đất trên, để đảm bảo phù hợp với điều kiện của từng địa phương.

- Khoản 2:

+ Điểm c: đề nghị sửa thành: *không vi phạm pháp luật đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tại vị trí khác trên địa bàn cả nước*. Lý do: việc quy định giao đất, cho thuê đất nên quy định theo vị trí đất thuê để tiện áp dụng các quy định pháp luật đất đai theo pháp luật chuyên ngành, việc đưa quy định liên quan đến khái niệm dự án đầu tư sẽ dẫn đến pháp luật đất đai bị động theo pháp luật về đầu tư. Đề nghị nghiên cứu sửa đổi, bổ sung “*trừ trường hợp hành vi vi phạm quy định của pháp luật về đất đai do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn cả nước đã khắc phục xong theo xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*” để đảm bảo tính công khai, minh bạch, dễ hiểu và dễ áp dụng đối với tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư đã khắc phục xong vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

+ Cần bổ các quy định về cơ chế phối hợp, cung cấp các thông tin của các cơ quan khác đến cơ quan quản lý đất đai để xác định các khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư.

- Khoản 3:

+ Có thể chuyển về các điều quy định về dự án có sử dụng đất.

+ Đề nghị quy định cụ thể đối với nội dung nêu tại điểm a khoản 3 như nào là “*có năng lực tài chính*”; đề nghị làm rõ thời điểm phải đáp ứng các điều kiện này (tại thời điểm thẩm định nhu cầu sử dụng đất hay phải duy trì trong suốt thời hạn sử dụng đất).

+ Khoản 3 đề nghị bổ sung quy định điều kiện về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư khi thực hiện dự án.

+ Đề nghị bổ sung quy định điều kiện của người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ngoài việc đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, còn phải đáp ứng điều kiện khác theo

pháp luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan tại khoản 3 Điều 122 dự thảo Luật vì có một số dự án nhà ở mang tính đặc thù như dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư, dự án nhà ở xã hội có yêu cầu riêng về tiêu chí, điều kiện để được xem xét lựa chọn là chủ đầu tư dự án ngoài các điều kiện về tài chính.

+ Tại điểm c Khoản 3 quy định: “Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn cả nước”. Vậy, việc kiểm tra việc thực hiện như thế nào để đỡ tốn kém kinh phí và tiết kiệm thời gian cho cơ quan quản lý nhà nước khi thẩm định dự án bởi có một số trường hợp chưa đến kỳ công khai dự án vi phạm trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh và của Trung ương nên rà soát nội dung này trên cổng thông tin điện tử sẽ không chính xác? Do đó, đề nghị sửa lại phạm vi rà soát việc chấp hành pháp luật đất đai trên phạm vi cấp tỉnh.

+ Về chuyên mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác quy định tại Điều 122 Dự thảo, đề nghị bổ sung quy định về diện tích tối đa thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND cấp tỉnh; giao Chính phủ có quy định cụ thể về thủ tục, trình tự để người dân biết, thực hiện.

+ Đề nghị Chính phủ có phương án quy định chi tiết khoản 3, theo đó khắc phục những vướng mắc, bất cập của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để đảm bảo tính đồng bộ, khả thi.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị quy định rõ hơn về cơ chế chuyên mục đích sử.

+ Cần bổ sung điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất được tính đến: Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất không còn chức năng, mục đích sử dụng như chức năng, mục đích sử dụng đất đã được xác định ban đầu do yếu tố khách quan, bất khả kháng nếu việc chuyển đổi để phù hợp với thực tế, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+ Đề nghị phân cấp cho HĐND tỉnh có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác với diện tích dưới 20 ha hoặc 50 ha phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt .

+ Đề nghị bổ sung điều kiện: Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai; hoàn thành nghĩa vụ tài chính (trong trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền 1 lần cho cả thời gian thuê) đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn cả nước.

+ Đề nghị bổ sung điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp tại khu dân cư sang đất ở đối với hộ gia đình cá nhân; quy định về hạn mức chuyển mục đích, đối tượng được chuyển mục đích đất ở.

+ Đề nghị không giao thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng cho UBND tỉnh; đồng thời không khuyến khích chuyển mục đích từ đất rừng sang loại đất khác trừ các trường hợp đặc biệt; để bảo vệ đất trồng lúa đảm bảo an ninh lương thực quốc gia; duy trì và phát triển rừng vì tương lai thế hệ sau.

+ Điều 122 không đảm bảo được yêu cầu của quy định pháp luật vì không cho thấy rõ các điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Có sự đan xen trong Điều này giữa các điều kiện và trình tự, thủ tục. Điều 122 chỉ liệt kê một số loại đất được giao, cho thuê, chuyển quyền sử dụng đất cần có Nghị quyết của HĐND tỉnh; Tiêu chí do chính phủ quy định. Cần luật định các điều kiện này để đảm bảo chống lại tham nhũng chính sách; Các điều kiện phải được quy định dưới dạng những đòi hỏi bắt buộc phải có, bắt buộc phải đúng; khoản 3 cần chuyển cho các quy định về dự án có sử dụng đất.

+ Đề xuất đưa vào các trường hợp cụ thể nào phải đăng ký biến động trong dự thảo Luật. Đề nghị bổ sung thêm căn cứ thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển mục đích từ đất ODT sang đất TMD.

+ Cần có quy định cụ thể về quy định hạn mức chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở.

+ Kiến nghị quy định cụ thể việc giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn của hộ gia đình cá nhân căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hay căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng.

+ Đề nghị thu hẹp phạm vi chuyển đổi mục đích sử dụng đất để chuyển dần sang việc giao, cho thuê đất dựa trên quy hoạch sử dụng đất, hạn chế việc chuyển mục đích sử dụng đất làm phá vỡ quy hoạch, việc điều chỉnh quy hoạch khi chuyển mục đích sử dụng đất trở thành hình thức, không hiệu quả, gây thất thoát ngân sách nhà nước, có nguy cơ lợi dụng chính sách rất lớn.

+ Cần có lộ trình xử lý việc chuyển đổi mục đích sử dụng rừng để phù hợp với thực tế và quy hoạch lâm nghiệp, thực tế hiện nay đang có nhiều vướng mắc vấn đề này; cần rà soát quy trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng để thống nhất với Luật lâm nghiệp.

+ Pháp luật đất đai chỉ quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, chưa quy định bắt buộc phải đấu giá đối với đất do doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng khi chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời việc quy định về đối tượng được giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá còn khá rộng, chưa cụ thể. Vấn đề này cùng với những bất cập, thiếu minh bạch trong việc xác định giá đất không sát giá thị trường là kẽ hở cho tiêu cực, gây thất thoát

ngân sách nhà nước như: (i) Doanh nghiệp khi biết được quy hoạch sử dụng đất đã tự thỏa thuận mua đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân (hoặc nhờ một số người đứng ra mua), sau đó lập dự án, xin phép đầu tư đồng thời xin chuyển mục đích sử dụng đất để không phải đấu giá đất, đấu thầu dự án; (ii) Quyền sử dụng đất được chuyển từ doanh nghiệp nhà nước sang tư nhân thông qua cổ phần hóa, sau đó chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải đấu giá. Vì vậy, đề nghị xem xét bổ sung trong Dự thảo quy định nhằm ngăn chặn tình trạng trên.

*** Điều 123. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:** Có 58 lượt ý kiến¹²⁹.

- Khoản 1:

+ Điểm b Chính phủ hướng dẫn chi tiết cụ thể và nhân dân được tham gia việc giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo. Đề nghị gộp chung điểm c và d Khoản 1 thành “Giao đất, Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” để logic và thống nhất cách trình bày như điểm a, b. Đề nghị bổ sung thẩm quyền giao đất ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được bồi thường hoặc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện, phù hợp với thẩm quyền thu hồi đất quy định tại khoản 2, Điều 82.

+ Đề nghị thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại điểm c khoản 1 phải do Chính phủ quyết định. Giữ nguyên quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 123 Dự thảo như quy định tại điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể điểm c khoản 1 Điều 123 Dự thảo cần tiếp tục dẫn chiếu đến khoản 3, Điều 119 Dự thảo để xác định rõ được thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quyết định giao đất cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải gắn với những mục đích nào, giao đất để thực hiện những hoạt động nào.

- Khoản 2:

+ Đề nghị tăng thẩm quyền của UBND cấp huyện được quy định tại Khoản 2 Điều này.

+ Điểm a: Đề nghị bỏ cụm từ: “...Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định” để phù hợp với Luật Đầu tư và các Nghị định hướng dẫn Luật đầu tư.

Đề nghị bổ sung điều kiện giao đất cho hộ gia đình cá nhân để thực hiện với mục đích thương mại dịch vụ và gắn với chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về Luật

¹²⁹ Có 36 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

Đầu tư, trước khi UBND cấp huyện cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cho thuê đất. Đề nghị quy định rõ khoản 2 do Quy định trên không nêu rõ việc giao đất dưới 0,5 héc ta gắn với dự án đầu tư hay không, đặc biệt dự án đầu tư có xây dựng công trình...

Cần quy định chặt chẽ hơn trong việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ: quy định cụ thể thời gian, diện tích chuyển mục đích, tránh trường hợp chia nhỏ diện tích tại cùng một vị trí khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Đề nghị nghiên cứu, làm rõ trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (ngoài thương mại dịch vụ) thì có được phép? Và có phải có văn bản chấp thuận của UBND cấp tỉnh trước khi quyết định? sửa đổi điểm a khoản 2 thành như sau: “a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ hoặc mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định”.

Đề nghị đưa trường hợp “diện tích từ 0,5 héc ta trở lên” nêu trên lên khoản 1 Điều 123 của Dự thảo (thẩm quyền của UBND cấp tỉnh) hoặc để UBND cấp huyện quyết định mà không cần phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Lý do: rút ngắn thủ tục, tạo điều kiện thuận lợi cho công dân; hạn chế tiêu cực. Đề nghị Luật Đất đai (sửa đổi) cần quy định cụ thể trình tự, thủ tục đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở xuống đối với hộ gia đình cá nhân. Do hiện nay, đang vướng Luật Đầu tư thì hộ gia đình cá nhân buộc phải thực hiện quy trình thủ tục phát sinh dự án đầu tư và phải được UBND tỉnh chấp thuận dự án. Có 01 ý kiến đề xuất điều chỉnh, bổ sung “đất ở” do Dự thảo chưa quy định đối với đất ở, thực tế người sử dụng đất có thể chuyển sang đất ở, sau đó sử dụng vào các mục đích thương mại, dịch vụ. Có 02 ý kiến đề xuất điều chỉnh “...diện tích từ 1,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định”. Đề nghị bổ sung nội dung: “*chuyển mục đích sử dụng đất vườn, đất ao trong cùng một thửa đất đang có nhà ở sang đất ở*”.

+ Tại điểm b, khoản 1 và Điểm b, khoản 2: Đối với đất tôn giáo thuộc thẩm quyền giao cho thuê của UBND dân cấp tỉnh; đối với cộng dân cư thuộc thẩm quyền giao cho thuê của UBND cấp huyện. Tuy nhiên, trong thực tiễn đối với đất chùa (là đất công trình tôn giáo) của địa phương do cộng đồng dân cư quản lý, nhưng lại mời sư trụ trì, tự huy động nguồn vốn và xin mở rộng đất, đầu tư xây dựng chùa, khi đó thẩm quyền giao cho đất đang có sự chồng chéo giữa UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện.

- Khoản 3:

+ Đề nghị xem xét điều chỉnh nội dung tại khoản 3 thành “ Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp do UBND xã quản lý và đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn”.

+ Đề nghị ngoài đất công ích các xã phường, thị trấn (35%) còn có các quỹ đất được giao quản lý, đất có mặt nước, đất chưa sử dụng... cần bổ sung hình thức giao khoán, thuê thầu đối với các loại đất trên để công tác quản lý được chặt chẽ hơn và góp phần tăng thu ngân sách cho các địa phương.

+ Đề nghị nêu rõ thẩm quyền của chính quyền các cấp; đất được giao cho cơ quan nào có thẩm quyền cấp nào quản lý thì cấp đó chịu trách nhiệm và có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất. Tại khoản 3 Điều 123 của dự thảo Luật đất đai: Đối với nội dung Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn: Nội dung này, xét thấy chưa phù hợp vì Ủy ban nhân dân cấp xã chưa đủ thẩm quyền để định giá đất cụ thể để cho thuê, cũng như xác định nghĩa vụ tài chính. Do đó, nếu giao quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thì rất dễ xảy ra vi phạm.

- Khoản 4:

+ Tại Điều 123 dự thảo Luật, đề nghị bổ sung quy định về thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

+ Đề nghị xem xét làm rõ tại khoản 4 “*Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được ủy quyền*”: Đề nghị cần làm rõ hơn việc “không được ủy quyền” là ủy quyền cho Cấp phó của Người đứng đầu Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh, huyện, xã hay là Trưởng cơ quan chuyên môn quản lý về đất đai.

- Ý kiến khác:

+ Thiếu quy định về quyền hạn cụ thể. Ví dụ, Tòa án huyện xét xử các vụ án xảy ra ở địa phương song thẩm quyền cụ thể lại phụ thuộc vào các yếu tố định lượng, định tính về vi phạm. Chắc chắn với quy định như Dự thảo, các vụ tham nhũng đất đai sẽ vẫn xảy ra không suy giảm. Cánh cửa chưa khép lại bởi những giới hạn về thẩm quyền. Điều 123 chỉ đề cập đến thẩm quyền của UBND tỉnh, huyện, xã, còn Chính phủ và các bộ có thẩm quyền gì đối với đất nằm trong quy hoạch, kế hoạch của các thiết chế này.

+ Đề nghị bổ sung dự thảo Thẩm quyền giao đất, giao lại đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất Ban Quản lý Khu kinh tế, khu công nghệ cao quyết định giao lại đất, cho thuê đất đối với các dự án thuộc địa bàn Khu kinh tế.”.

+ Quy định của Điều 123 chưa điều chỉnh nội dung cơ bản của thẩm quyền mà chỉ mới xác định yếu tố phân cấp. Quy định về thẩm quyền không chỉ liên quan đến cấp và cả việc xác định quyền hạn cụ thể. Ví dụ, Tòa án huyện xét xử các vụ án xảy ra ở địa phương song thẩm quyền cụ thể lại phụ thuộc vào các yếu tố định lượng, định tính về vi phạm. Chắc chắn với quy định như Dự thảo, các vụ tham nhũng đất đai sẽ vẫn xảy ra không suy giảm. Cánh cửa chưa khép lại bởi những giới hạn về thẩm quyền. Điều 123 chỉ đề cập đến thẩm quyền của UBND tỉnh, huyện, xã. Câu hỏi đặt ra là Chính phủ và các bộ có thẩm quyền như thế nào đối với đất nằm trong quy hoạch, kế hoạch của các thiết chế này.

+ Về Giao đất cho người nước ngoài cũng phải chặt chẽ, hiện tại tình trạng người nước ngoài thuê đất rồi chuyển nhượng cho nhau rất tinh vi dưới dạng bán cổ phần thay đổi giấy phép đầu tư, nhưng quốc tịch của họ thì rất khác nhau. Nên qui định “Nếu chủ đầu tư rút khỏi dự án hoặc bán toàn bộ cổ phần của mình thì phải trả lại đất thuê cho Nhà nước Việt nam”.

+ Theo Luật đất đai 1993, 2003, 2013 qui định không chặt chẽ còn nhiều khe hở, chưa có thông tin kịp thời về những vùng được chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho người dân được biết, tránh tình trạng các cơ quan quản lý đất bịt kín thông tin, tạo điều kiện cho nhóm người cơ hội lợi ích nhóm thâm tôm đất đai.

+ Điều 123 Dự thảo Luật Đất đai quy định Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất về nội dung không thay đổi so với nội dung cũ quy định tại Điều 59 Luật Đất đai 2013. Về kỹ thuật lập pháp, do kết cấu các Chương trong dự thảo thay đổi, vì vậy vị trí Điều Luật cũng thay đổi. Nếu trước đây giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được đặt ở Chương 5 thì trong Dự thảo nằm ở Chương 9. Bên cạnh đó, do có sự thay đổi theo hướng mở rộng nhóm chủ thể nước ngoài được giao đất, cho thuê, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên thẩm quyền cũng thay đổi theo. Cụ thể, từ “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán...*” thành “*người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài...*”.

+ Đề nghị quy định định mức Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích khác phải có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ.

+ Đề nghị sửa đổi bổ sung: Cấp xã cho thuê phải được sự phê duyệt của cấp huyện hoặc tỉnh (phê duyệt Quy hoạch).

+ Về thẩm quyền cho giao đất, thuê đất, đề nghị xem xét, bổ sung quy định về thẩm quyền của Ban Quản lý Khu kinh tế, khu công nghiệp: “*Ban Quản lý Khu kinh tế, khu công nghiệp quyết định giao lại đất, cho thuê đất đối với các dự án nằm trong các khu chức năng của Khu kinh tế, khu công nghiệp*” để thống nhất về thẩm quyền đã được quy định tại Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/02/2022

của Chính phủ quy định về quản lý Khu kinh tế, Khu công nghiệp. Bổ sung quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 123 dự thảo cho phép ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cả “cá nhân là người nước ngoài”.

+ Đề nghị điều chỉnh bổ sung khi hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ có diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định mà không phải xin chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư.

+ Đề nghị điều chỉnh thời gian cho thuê đất đối với đất nuôi trồng thủy sản là không quá 10 năm (Quy định thẩm quyền UBND cấp xã cho thuê quỹ đất công ích, thời gian cho thuê là không quá 5 năm).

+ Dự thảo Luật Đất đai quy định cụ thể nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Nội dung này nhiều ý kiến cho rằng giá trị đất luôn thay đổi, mức độ thay đổi theo chu kỳ hiện nay là 05 năm, sự thay đổi giá trị của đất từ trước tới nay là không có giảm mà chỉ tăng, nên dự thảo không nên cho thuê đất trả tiền một lần. Để đảm bảo ổn định cho sản xuất và kinh doanh của tổ chức, cá nhân thì có thể ký hợp đồng cho thuê cả thời gian nhưng thu tiền là 5 năm/lần.

+ Đề nghị làm rõ hơn thẩm quyền việc giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo. Loại hình nào thì cấp tỉnh giao đất, loại hình nào thì cấp tỉnh cho thuê đất.

+ Đề nghị phân cấp thẩm quyền cho giao đất, cho phép chuyển mục đích cho UBND cấp huyện đối với tổ chức để thực hiện các dự án có quy mô nhỏ dưới 5 ha để thuận lợi trong quá trình triển khai các dự án đầu tư.

*** Điều 124. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành:** Có 15 lượt ý kiến¹³⁰.

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung ‘...được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (bao gồm cả trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất)’.

+ Đề nghị viết lại khoản này như sau: “1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm thực hiện đính chính có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót”.

- Khoản 2: Đề nghị bổ sung thêm thời điểm phải nộp tiền và thời hạn sử dụng đất (do trước đây đa số những trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền thì thời hạn là lâu dài).

- Khoản 4: Đề nghị bổ sung đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực

¹³⁰ Có 38 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

hiện dự án đầu tư vào lĩnh vực phi nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hết hạn sử dụng đất thì được gia hạn sử dụng đất và phải chuyển sang thuê đất. Đồng thời, bổ sung đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đã nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận nhưng không tiếp tục thực hiện dự án đầu tư thì quyền sử dụng đất xử lý như thế nào? Trường hợp hết thời hạn sử dụng đất có được phép gia hạn không, căn cứ để gia hạn.

- Ý kiến khác:

+ Bổ sung quy định về xử lý giao dịch đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành như sau: *“Điều 124. Xử lý giao dịch đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành:*

1. Các quyết định giao đất, cho thuê đất có thời hạn có thu tiền hay không thu tiền theo Luật đất đai năm 2013 và vẫn còn thời hạn tính đến thời điểm Luật này có hiệu lực tiếp tục được thực hiện cho đến hết thời hạn ghi trong quyết định.

2. Các hợp đồng cho thuê đất có thời hạn nhưng chưa hết hạn đến thời điểm Luật này có hiệu lực vẫn tiếp tục được thực hiện cho đến hết thời hạn hợp đồng trừ phi các bên thỏa thuận chấm dứt.

3. Các quy định của Luật này về chuyển đổi mục đích sử dụng đất không áp dụng hồi tố đối với các quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất theo khoản 1 và 2 Điều này trừ phi các người sử dụng đất, thuê đất yêu cầu”.

+ Đề nghị bổ sung một khoản quy định việc giao đất cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình chưa đúng với thực địa. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 80 của Dự thảo thì “Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền hoặc không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố, công khai tại thời điểm giao đất, cho thuê đất” thì bị thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, trong thực tiễn có nhiều trường hợp đã được cơ quan, tổ chức không có thẩm quyền giao đất đã giao đất (phân phối) cho cán bộ, công nhân, viên để xây dựng nhà ở từ trước ngày 15/10/1993 hoặc trước ngày quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ khi được giao đất cho đến anh chấp. Đối với những trường hợp nêu trên, trước đây cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có văn bản dưới luật hướng dẫn cho phép xem xét công nhận quyền sử dụng đất. Nhưng chưa được pháp điển hoá, quy định trong luật đất đai. Vì vậy, tôi đề nghị xem xét quy định bổ sung vào Điều 124 của dự thảo nội dung cho phép xem xét, công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng nêu trên.

+ Đề nghị bỏ cụm từ “hộ gia đình” tại dự thảo. Đề nghị Chính phủ nên ban hành Nghị định quy định rõ điều kiện, đối tượng, trình tự thủ tục của đối tượng được thuê đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

+ Đề nghị bổ sung quy định như sau: “Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay hết hạn sử dụng đất thì được đăng ký tiếp tục sử dụng nông nghiệp, mà không phải chuyển sang thuê đất.

+ Đề nghị bổ sung một khoản quy định việc giao đất cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình chưa đúng với thực địa.

+ Đề nghị bổ sung thêm các trường hợp theo quy định Luật Đất đai 2003.

+ Điều 124 về xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, đề nghị đưa xuống điều khoản chuyển tiếp để thuận tiện cho việc tra cứu, theo dõi.

+ Đề nghị bổ sung trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần trước ngày Luật này có hiệu lực, nay thuộc trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì không phải chuyển sang trả tiền thuê đất hàng năm và có quyền như đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần theo quy định của Luật này.

+ Đề nghị bổ sung nội dung quy định để giải quyết đối với trường hợp đất nông nghiệp của tổ chức đã hết hạn sử dụng mà không được gia hạn hoặc tổ chức đã thế chấp tại các tổ chức tín dụng và các tổ chức tín dụng không đồng tình việc chuyển sang thuê đất (do sẽ mất giá trị quyền sử dụng đất).

+ Đề nghị xem xét bổ sung quy định xử lý đối với một số trường hợp như sau: Xử lý đối với trường hợp trước đây công nhận quyền sử dụng đất đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nay hết hạn sử dụng. Xử lý đối với trường hợp dự án thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật này đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì có phải thực hiện chuyển đổi hình thức trả tiền thuê đất hay không?.

+ Đề nghị quy định các khoản thu thuế đối với người sở hữu nhiều nhà đất - mục đích buôn bán bất động sản.

2.9.2. MỤC 2. GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐẤU THẦU DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

*** Điều 125. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất:** Có 328 lượt ý kiến¹³¹.

- Khoản 1: đề nghị bổ sung tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; đề nghị sửa lại dẫn điều; Đề nghị bổ sung 02 đối tượng: “Đất đầu tư dự án xây dựng kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp” “Đất đầu tư xây dựng kinh doanh công trình năng lượng từ nguồn vốn nhà nước”; Đề nghị bổ sung quy định chi tiết, cụ thể các trường hợp đáp ứng được tiêu chí, điều kiện “chỉ có 01 đối tượng đề nghị được giao đất, cho thuê đất”; bổ sung điều kiện chủ đầu tư sau khi được giao đất

¹³¹ Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

để đầu tư dự án, sau 6 tháng (hoặc 1 năm) dự án không được triển khai sẽ bị phạt theo tỷ lệ % giá trị đất đã được giao.

- Khoản 2: điểm a đề nghị bổ sung các trường hợp thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, dự án thuộc diện xã hội hóa; các trường hợp bán tài sản công theo Luật tài sản công (vì các trường hợp này phải đấu giá); bổ sung các dự án lớn của ngành điện; quy định cụ thể hơn; bổ sung trường hợp người có công cách mạng, đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo có hộ khẩu thường trú tại địa phương, chưa có đất ở chỗ ở nào khác và chưa được nhà nước giao đất ở lần nào; trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu; trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất; làm rõ hình thức miễn, giảm toàn bộ thời gian hay một số năm; điểm b bổ sung sửa đổi thành “Sử dụng đất thực hiện dự án khai thác khoáng sản, dự án chế biến khoáng sản và phụ trợ.”; bỏ dự án khoáng sản; bổ sung nhà ở cho công nhân mà không nhằm mục đích kinh doanh; đề nghị bổ sung đối tượng công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách mà chưa được giao đất ở, nhà ở; xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang; xem lại điều động vì Luật viên chức không có điều động; làm rõ điều động của cơ quan có thẩm quyền là cơ quan nào; đề nghị xem xét việc giao đất cho sĩ quan được điều động nhất là lực lượng vũ trang; quy định cụ thể hơn về điều kiện chuyển công tác; đề nghị xem xét thận trọng và bỏ quy định giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở; đề nghị bỏ hộ khẩu; điểm e bổ sung hình thức trả tiền một lần; điểm g bỏ hạn mức đối với cán bộ, công chức; điểm h xem lại hình thức tự chủ của đơn vị sự nghiệp; điểm l hướng dẫn cụ thể hơn việc giao đất, cho thuê đất cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài; điểm m bổ sung thêm cá nhân để bình đẳng các thành phần kinh doanh; điểm n làm rõ khái niệm đất xen kẹt, ở đô thị giá trị có thể rất lớn; điểm n làm rõ khái niệm đất xen kẹt, ở đô thị giá trị có thể rất lớn; điểm q đề nghị tách thành 2 khoản: các trường hợp đặc biệt về ưu đãi đầu tư thì thực hiện theo Luật Đầu tư; các trường hợp ưu đãi về các chính sách xã hội đặc thù khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

- Ý kiến khác đề nghị bổ sung: nguyên tắc đấu giá công khai minh bạch với các trường hợp giao đất; có ý kiến đề nghị chỉ quy định đấu giá quyền sử dụng đất, không quy định đấu thầu; tuy nhiên cũng có ý kiến đề nghị quy định đấu thầu dự án có sử dụng đất vì giúp chọn được chủ đầu tư tốt; bổ sung quy định phải hoàn thiện hạ tầng xong mới đấu giá quyền sử dụng đất; đề nghị không liệt kê mà nên có tiêu chí, điều kiện; bổ sung để giải quyết vướng mắc đối với các dự án đầu

tư đã được Nhà nước chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu; Đề nghị bổ sung thêm quy định về các trường hợp đã sử dụng đất lâu dài không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch chung, thì khi thực hiện dự án được ưu tiên giao đất không qua đấu giá, đấu thầu; bổ sung nội dung giao Chính phủ hướng dẫn thực hiện; bổ sung quy định trường hợp được giao đất, cho thuê đất tại điểm e và m không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi được giao đất, cho thuê đất.

*** Điều 126. Đấu giá quyền sử dụng đất:** Có 349 lượt ý kiến¹³².

- Khoản 1: Điểm a đề nghị sửa lỗi lặp từ “để thực hiện dự án để thực hiện dự án”; đề nghị bổ sung các thửa đất thuộc kết cấu hạ tầng chợ để phù hợp với Luật Quản lý sử dụng tài sản công; cần xem xét yếu tố vùng miền đặc biệt là vùng khó khăn; quy định cụ thể hơn về “dự án đô thị”; đề nghị dùng hình thức đấu thầu. Quy định cụ thể về mô sử dụng đất tối đa của dự án nhà ở thương mại nhà đầu tư được thỏa quy thuận nhận chuyển nhượng, vượt quá thì thu hồi đấu giá; điểm b rà soát để làm rõ mối quan hệ với Luật Quản lý sử dụng tài sản công và Điều 128 của dự thảo Luật; điểm c sửa thành Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.

- Khoản 2: điểm d đề nghị xem xét điều kiện phải có quy hoạch chi tiết 1/500; điểm đ đề nghị sửa lại xem xét dùng từ giải phóng mặt bằng; bổ sung trách nhiệm Nhà nước bố trí nguồn lực để tổ chức đấu giá.

- Khoản 3: điểm đ đề nghị xem lại điều kiện phải có đề xuất dự án vì một số dự án phải chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; bổ sung điều kiện về năng lực, kinh nghiệm; quy định cụ thể hơn các điều kiện hạn chế dẫn chiếu sang luật khác; điểm g xem lại việc điều chỉnh hệ số có thể do quy hoạch cấp trên, các trường hợp đấu giá công sản để làm đất ở; điểm h đề nghị sửa đổi lại như sau: “Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ như đã cam kết tại điểm e khoản 3 điều này”.

- Khoản 4: xem xét bổ sung hộ gia đình cho phù hợp trong toàn dự thảo Luật; quy định điều kiện cá nhân tham gia đấu giá để hạn chế đầu cơ;

- Khoản 5: điểm a nên tham khảo các hình thức tiếp cận thông tin theo Điều 18 Luật Tiếp cận thông tin; quy định cụ thể thời gian UBND cấp tỉnh, cấp huyện công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong năm; điểm d rà soát để phù hợp với quy định về công nhận và cấp Giấy chứng nhận; bổ sung ngoài việc theo luật đấu giá còn theo các quy định của pháp luật có liên quan.

- Đấu giá, đấu thầu: giữ nguyên các điều kiện không nằm trong đấu giá, đấu thầu như các trường hợp ưu đãi. Không thực hiện đấu giá với các tổ chức nghề nghiệp xã hội, nằm trong lĩnh vực ngành nghề ưu đãi.

¹³² Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Ý kiến khác: Đề nghị có quy định hình thức thông báo công khai rộng rãi việc đấu giá quyền sử dụng đất; không quy định liệt kê mà cần có các nguyên tắc, tiêu chí; có quy định giải quyết vướng mắc đối với các dự án đất thương mại, dịch vụ đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, theo quy định Luật Đất đai 2013.

*** Điều 127. Đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư:** Có 179 lượt ý kiến¹³³.

- Tên điều đề nghị sửa thành “Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất”; rà soát để đảm bảo tính khả thi, phù hợp với Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu; bổ sung trình tự giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư tham gia đấu thầu; bổ sung quy định về định giá đất trước khi tổ chức đấu thầu.

- Khoản 1: bổ sung quy định đất thuộc trường hợp phải đấu giá nhưng không đủ điều kiện đấu giá thì đấu thầu; Bổ sung phải có quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đề nghị rà soát, sửa đổi lại dự thảo Luật Đất đai để làm rõ trình tự thực hiện dự án, thủ tục nào thực hiện trước, thủ tục nào thực hiện sau và điều kiện cụ thể, tránh chồng chéo không triển khai được, nhất là đối với các dự án Nhà ở thương mại; điểm b đề nghị cân nhắc các dự án phát triển kinh tế, công cộng thiết yếu như điện lực, cấp thoát nước, xử lý chất thải khi đưa vào đấu thầu sẽ gây kéo dài dự án trong khi dự án chỉ có 01 chủ đầu tư thực hiện;

- Khoản 2: Đề nghị bổ sung trường hợp Dự án có quy mô lớn là động lực phát triển của địa phương đã được Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận; bổ sung trường hợp quy định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP; đề nghị định nghĩa rõ “đất công cộng có mục đích kinh doanh”; bổ sung thêm khoản c với nội dung như sau: “c) Đối với dự án phát triển nhà ở phải phù hợp với Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở; điểm d đề nghị chỉnh sửa các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất mà có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên trừ các trường hợp đối với nhà đầu tư xây dựng hạ tầng KCN, KCX và khu CNC; điểm e xem xét lại quy mô;

- Khoản 3: đề nghị quy định cụ thể hạn chế dẫn chiếu sang luật khác.

- Khoản 4: điểm b Đề nghị không bắt buộc đấu thầu phải có quy hoạch tỉ lệ 1/500 và 1/2000 nhưng tổ chức thực hiện thì phải đảm bảo quy hoạch chi tiết tốt nhất.

*** Điều 128. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất:** Có 214 lượt ý kiến¹³⁴.

- Khoản 1: Đề nghị quy định có sự can thiệp của Nhà nước khi đạt được tỷ lệ thỏa thuận trên 50%; đề nghị quy định chi tiết “Dự án sản xuất, kinh doanh phi

¹³³ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹³⁴ Có 36 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

nông nghiệp; Đề nghị quy định cơ chế cho phép hoán đổi đất để thực hiện các dự án; cho phép doanh nghiệp tư nhân “tự thỏa thuận” thực hiện các dự án nhà ở xã hội hoặc dự án để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ hoặc dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng (công viên nghĩa trang); quy định tất cả các dự án khu đô thị, khu dân cư đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước phải thỏa thuận quyền sử dụng đất; Có ý kiến đề nghị thu hẹp các trường hợp thực hiện thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất để đảm bảo thống nhất đất đai thuộc sở hữu toàn dân và đồng nhất trong công tác giải phóng mặt bằng.

- Khoản 2: xem lại dẫn chiếu lẫn nhau tại điểm a, khoản 2 và khoản 5, điều 78 để dẫn đến hiểu lầm.

- Khoản 3: điểm a bổ sung kế hoạch sử dụng đất hàng năm; điểm b Đề nghị quy định rõ hơn mức độ lập dự án để thống nhất với pháp luật đầu tư; điểm c đề nghị xem xét lại điều kiện về Giấy chứng nhận khi chuyển quyền; điểm d cần rà soát lại về hình thức thời hạn sử dụng đất cho rõ ràng.

- Khoản 4: rà soát lại để thống nhất với Luật thuế; điểm b cần quy định rõ tỉ lệ diện tích.

2.10. 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

2.10.1. MỤC 1. HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

* **Điều 129. Hồ sơ địa chính:** Có 65 lượt ý kiến¹³⁵.

- Khoản 1:

+ Khoản 1 quy định hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu thể hiện thông tin về “tình trạng pháp lý của thửa đất và tài sản gắn liền với đất phản ánh đầy đủ tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn” là chưa chuẩn xác, vì thửa đất là thực thể tự nhiên, nên bản thân nó không chứa đựng tình trạng pháp lý nào cả mà chỉ chứa đựng các thông tin về tự nhiên đã nêu ở cụm từ trước đó; do đó, đề nghị sửa đổi cụm từ này thành: “tình trạng pháp lý về quản lý đất, sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, làm căn cứ xác định quyền và nghĩa vụ của người quản lý, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất”.

+ Đề nghị bổ sung nội dung “để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và nhu cầu thông tin của các tổ chức, cá nhân có liên quan” nhằm bảo đảm việc công khai, minh bạch và quyền tiếp cận thông tin của công dân.

+ Đề nghị quy định cụ thể trong Luật là Hồ sơ địa chính gồm những tài liệu gì để thống nhất trong việc thực hiện, áp dụng.

+ Nội dung Điều này không quy định cụ thể các loại giấy tờ nào gây khó

¹³⁵ Có 35 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

khẩn cho địa phương trong quá trình áp dụng Luật.

- Khoản 2:

+ Điểm a Khoản 2 Điều 129 nêu mục đích “Làm công cụ cho quản lý”: đề nghị cần nhắc thêm để lựa chọn cụm từ “Làm công cụ ” hay “Làm cơ sở” cho chuẩn xác; vì khác với PL hay quy hoạch, KHSDD là công cụ của QL, vì chúng được lập ra bắt buộc cơ quan nhà nước hay người SDD phải tuân theo. Nhưng hồ sơ địa chính chỉ được cơ quan quản lý SD làm căn cứ so sánh, đối chiếu trong hoạt động kiểm tra, giám sát, nhằm xác định quyền, nghĩa vụ của người SDD; do đó, Hồ sơ địa chính chỉ có thể coi là căn cứ hay cơ sở cho quản lý mà không thể là công cụ của quản lý được.

+ Điểm b Khoản 2 Điều 129 nêu mục đích “Bảo vệ quyền và xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất ...” nêu chưa thống nhất về mục đích: đối với “quyền SDD” là “bảo vệ” ; nhưng đối với “nghĩa vụ SDD” chỉ dừng ở việc “xác định”; do đó đề nghị sửa đổi lại thành “b) Bảo vệ và giám sát việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, người quản lý đất,...”;

+ Điểm c Khoản 2 “Xác định các khoản thu tài chính từ đất đai” nêu trùng lặp mục đích đã nêu tại điểm b; đề nghị bỏ ý này);

+ Điểm d Khoản 2 “Giám sát biến động thị trường quyền sử dụng đất”: nên thay cụm từ “Giám sát” bằng cụm từ “Theo dõi” biến động thị trường QSDD cho phù hợp hơn, vì từ Giám sát còn bao hàm cả “kiểm tra, theo dõi”; thực tế thông tin về chuyển nhượng chỉ để theo dõi, đánh giá biến động của thị trường;

+ Điểm đ Khoản 2 “Hỗ trợ người sử dụng đất trong việc tiếp cận vốn tín dụng” đề nghị xem lại, nên bỏ khoản này; vì Hồ sơ ĐC không thể hiện thông tin gì về các tổ chức tín dụng và khả năng vốn của họ thì không thể tư vấn gì để hỗ trợ cho người SDD tiếp cận vay vốn được.

+ Điểm d Khoản 2 Điều này quy định hồ sơ địa chính được sử dụng để “Hỗ trợ người dân trong việc tiếp cận vốn tín dụng”, quy định này làm hạn chế, bó hẹp quyền của người sử dụng đất. Do vậy, nên sửa đổi theo hướng: “Hỗ trợ người sử dụng đất trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất”.

+ Sửa điểm g) như sau: g) Cung cấp thông tin cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu tiếp cận đất đai theo quy định của pháp luật.

Do tại Điều 3. Giải thích từ ngữ không có khái niệm “ nhà đầu tư” và tại Điều 5. Người sử dụng đất thì “ nhà đầu tư” không phải là người sử dụng đất.

+ Bổ sung Khoản 2 Điều 129 với nội dung: “Cung cấp thông tin hỗ trợ các cơ quan có thẩm quyền trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

+ Cần xem xét bổ sung trường hợp hồ sơ địa chính được dùng để cung cấp cho các cơ quan tiến hành tố tụng khi có yêu cầu phục vụ hoạt động điều tra, truy

tổ, xét xử và thi hành án.

+ Tại Khoản 2, Điểm b, đề nghị bổ sung cụm từ “Làm căn cứ” vào trước từ “Bảo vệ” để nội dung được đầy đủ, rõ ràng hơn và viết lại là: “Làm căn cứ bảo vệ quyền và xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất, người quản lý đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

+ Đề nghị bổ sung một điểm vào khoản 2 Điều 129 với nội dung: “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 đất” để phục vụ cho các cơ quan tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết tranh chấp.

- Ý kiến khác

+ Đề nghị: Bổ sung thêm trường hợp “Hồ sơ địa chính được dùng để cung cấp cho các cơ quan tiến hành tố tụng khi có yêu cầu”.

+ Đề nghị bổ sung thêm Điểm h: “h) Làm căn cứ để thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra và giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện về đất đai”.

+ Đề nghị hồ sơ địa chính và các thông tin địa chính được cung cấp đến cấp xã.

+ Bổ sung điều giám sát của người sử dụng đất.

* **Điều 130. Nguyên tắc lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính:** Có 39 lượt ý kiến¹³⁶.

- Khoản 1: Hồ sơ địa chính được lập đến từng thửa đất, tuy nhiên hiện nay thông tin cập nhật hồ sơ địa chính chưa được đầy đủ, thực tế cho thấy các khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, đất tôn giáo, tín ngưỡng do các cơ quan, đơn vị khác nhau quản lý và một số khu đất không có dữ liệu. Do đó, khó thực hiện việc lập, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính đối với từng thửa đất.

- Khoản 2: Về Nguyên tắc, trách nhiệm lập, cập nhật biến động: Quy định việc ‘cập nhật’ biến động vào hồ sơ địa chính là chưa đầy đủ; vì thực tế trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai sau khi lập hồ sơ địa chính ban đầu: đại đa số các trường hợp đều phải chỉnh lý thông tin trong hồ sơ địa chính đã lập trước đó rồi mới nhập thông tin mới thay đổi vào hồ sơ địa chính; do đó, đề nghị sửa đổi thành “chỉnh lý, cập nhật” biến động hoặc có thể sử dụng từ “chỉnh lý” biến động hồ sơ địa chính thay cho từ “cập nhật” cho đầy đủ.

- Ý kiến khác

+ Cần bổ sung quy định cụ thể nguyên tắc quản lý hồ sơ địa chính.

+ Bổ sung khoản 3: “Quy hoạch sử dụng đất phải được cập nhật biến động đầy đủ, kịp thời, đảm bảo phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn”.

¹³⁶ Có 33 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị cần bổ sung thêm quy định cụ thể về nguyên tắc quản lý hồ sơ địa chính (như kiểm tra việc lập, chỉnh lý hồ sơ; việc phân cấp quản lý hồ sơ; bảo quản, bảo mật, bàn giao hồ sơ địa chính).

+ Trước đây nguyên tắc lập, cập nhật và quản lý hồ sơ địa chính được quy định trong Thông tư 24/2014/TT-BTNMT nhưng hiện nay đã đưa vào Điều 130 của Dự thảo Luật đất đai sửa đổi. Như vậy, luật trực tiếp điều chỉnh hoạt động lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính. Tuy nhiên, Luật mới đang dừng lại quy định cụ thể đối với nguyên tắc lập, cập nhật hồ sơ địa chính mà chưa đưa ra cụ thể nguyên tắc quản lý hồ sơ địa chính. Do vậy cần phải xem xét, điều chỉnh bổ sung cho hợp lý.

*** Điều 131. Trách nhiệm lập, cập nhật, khai thác hồ sơ địa chính:** Có 54 lượt ý kiến¹³⁷.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bổ sung, điều chỉnh nội dung tại khoản 3 thành “3. Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc lập, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính và cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho cơ quan quản lý đất đai cấp huyện và UBND cấp xã để sử dụng.” để thuận tiện cho việc quản lý, giảm thủ tục hành chính trong việc khai thác, tiếp cận thông tin đất đai trong hệ thống cơ quan quản lý đất đai theo quy định.

+ Tại Khoản 3 đề nghị bổ sung thêm “theo yêu cầu của người sử dụng đất” ngay sau cụm từ “theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện” để đảm bảo đồng thời lợi ích của Nhà nước và người dân.

+ Nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): "3. Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc lập, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính và cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng, cung cấp thông tin từ hồ sơ địa chính theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện."

Đề nghị điều chỉnh, bổ sung như sau: "3. Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc lập, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính và cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng, cung cấp thông tin từ hồ sơ địa chính theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện. Đối với địa phương đã hoàn thành cơ sở dữ liệu đất đai thì cơ quan đăng ký đất đai cung cấp bản sao hồ sơ địa chính điện tử". Lý do: Do một số tỉnh đã hoàn thành xong việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

+ Khoản 3 Điều 131 đề nghị chỉnh sửa bổ sung thành “3. Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc lập, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính và cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng, cung cấp thông tin từ hồ sơ địa chính theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp

¹³⁷ Có 35 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

tỉnh, cấp huyện”.

+ Tại khoản 3 Điều 131: Đề nghị bổ sung nội dung: "Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc lập, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính và cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng, cung cấp thông tin từ hồ sơ địa chính theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, cơ quan có thẩm quyền theo quy định và người sử dụng đất".

Đảm bảo phù hợp với thẩm quyền và phù hợp với quy định của Luật Tiếp cận thông tin.

+ Tại khoản 3 quy định “Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc lập, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính và cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng, ... Hiện nay, đang triển khai thực hiện Đề án 06 trên phạm vi cả nước, đề nghị xem xét liên thông trong thực hiện việc lập, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính từ cấp tỉnh, huyện, xã.

- Khoản 4

+ Đề nghị bổ sung nội dung vào khoản 4 Điều 131: "Công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm hướng dẫn công dân hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đảm bảo thời gian, đúng quy trình pháp luật".

+ Đề nghị bổ sung tại khoản 4 dòng thứ hai: ; thường xuyên cập nhật kịp thời...

+ Đề nghị bỏ từ “khai thác” ở khoản 4 Điều 131 thay bằng từ “sử dụng” phân biệt với các tổ chức, cá nhân ngoài ngành.

+ Đề nghị bổ sung khoản 4 Điều 131 về trách nhiệm đối với việc khai thác thông tin từ hồ sơ địa chính “theo yêu cầu của công dân” đối với công chức địa chính cấp xã vì thực tế cho thấy, trong các vụ án hành chính, vụ việc tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình, các đương sự phải nộp các tài liệu về hồ sơ địa chính để giao nộp cho Tòa án, nhưng việc thu thập các tài liệu của người dân gặp rất nhiều khó khăn, nếu chỉ quy định trách nhiệm khai thác hồ sơ địa chính phục vụ cho yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương là chưa đủ để tạo hành lang pháp lý cho người dân tiếp cận hồ sơ địa chính của mình khi có nhu cầu chính đáng, về các yêu cầu của công dân, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai cũng cần quy định rõ các trường hợp nào công dân được yêu cầu cán bộ địa chính cấp xã cho khai thác thông tin, để tránh các trường hợp lạm dụng quyền này.

- Khoản 5:

+ Kiến nghị sửa đổi bổ sung khoản 5 Điều 131 như sau: Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, hướng dẫn việc lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính, việc khai thác sử dụng và kiểm tra giám sát đối với hồ sơ địa chính; quy định sự phối hợp giữa Tổ chức dịch vụ công đăng ký đất đai cấp tỉnh trên địa bàn cấp huyện và cấp quận huyện trong việc quản lý hồ sơ địa chính,

cung cấp thông tin địa chính, biến động đất đai cho quận huyện định kỳ hằng năm. Vì theo khoản 2 Điều 131 dự thảo quy định “2. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập hồ sơ địa chính; kiểm tra, giám sát việc cập nhật hồ sơ địa chính thường xuyên tại địa phương”, như vậy, Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan quản lý đất đai cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập hồ sơ địa chính. Tuy nhiên thời gian qua cấp huyện không có quản lý hồ sơ địa chính. Vì vậy, cần có quy định cụ thể để các cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh định kỳ cung cấp cho cấp huyện hồ sơ địa chính, cung cấp thông tin địa chính để cập nhật biến động hằng năm.

+ Tổng hợp ý kiến: Đề nghị xem xét, quy định rõ cách xác định các thành viên trong hộ, trách nhiệm hộ gia đình sử dụng đất, trường hợp nào là trách nhiệm của người đại diện hộ gia đình sử dụng đất.

- Ý kiến khác

+ Kiến nghị bổ sung nội dung việc cập nhật hồ sơ địa chính cần phù hợp với nguồn gốc lịch sử đất đai trường hợp có quy hoạch thay đổi so với nguồn gốc lịch sử cần công khai để đảm bảo nguyên tắc dân chủ và đất đai thuộc sở hữu toàn dân.

+ Nhà nước thiết lập 1 bộ hồ sơ mẫu để khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất người dân không mất nhiều thời gian để làm hồ sơ.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung trách nhiệm của cấp huyện.

+ Theo Điều 131 quy định trách nhiệm lập, cập nhật, khai thác dữ liệu hồ sơ địa chính. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về hệ thống phần mềm xây dựng cơ sở dữ liệu và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính để thống nhất cả nước (lý do: Hiện nay, có một số địa phương sử dụng phần mềm ViLIS 2.0, ELIS và có một số tỉnh sử dụng phần mềm VBDLIS, ILIS, SouthLIS).

+ Đề xuất bổ sung nội dung: “Việc lập hồ sơ địa chính cần được số hóa dữ liệu đối với từng địa phương”. Qua đó, Văn phòng đăng ký đất đai chỉ cần cập nhật trên trang quản lý là có thể xác định dữ liệu cần khai thác”.

2.10.2. MỤC 1. ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

* **Điều 132. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:** Có 99 lượt ý kiến¹³⁸.

- Khoản 1:

+ Tại khoản 1 Điều 132 quy định : “1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.”.

¹³⁸ Có 39 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

Trong khi đó, theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014 quy định: Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì điều kiện đầu tiên “Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”. Như vậy, muốn được giao dịch thì phải được công nhận quyền sở hữu nhà ở trước khi giao dịch.

Thực tế khi công chứng giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thì chưa thể công chứng chuyển quyền sở hữu nhà ở do chưa được công nhận bổ sung quyền sở hữu nhà ở. Tuy nhiên thực tế các bên đã thỏa thuận chuyển cả quyền sở hữu nhà ở. Điều này khó khăn cho việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người nhận chuyển quyền cho cả nhà, đất khi họ yêu cầu chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp vẫn giữ quy định không bắt buộc đối với việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: Đề nghị cần xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp; nghiên cứu cho phép thỏa thuận chuyển quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất bằng một thỏa thuận dân sự riêng, nhằm tránh phát sinh tranh chấp dân sự trong giao dịch nhà ở mà chưa được công nhận quyền sở hữu (bán đất mà chưa bán tài sản) hoặc có phương án khác xử lý vấn đề này.

+ Dự thảo tại khoản 1 Điều 132 tiếp tục kế thừa cơ bản quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 khi quy định nguyên tắc “Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu”. Tuy nhiên, bên cạnh nguyên tắc này, dự thảo chưa có cơ chế pháp lý tách bạch quyền trong trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất và ngược lại; dẫn đến thiếu sự ổn định, minh bạch khi các chủ thể này dùng để đưa tài sản vào giao dịch, trong đó có việc dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, tiếp tục tiềm ẩn nhiều nguy cơ phát sinh tranh chấp, nhất là khi xảy ra vấn đề liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm. Vì vậy, đề nghị cân nhắc xử lý theo một trong các phương án sau:

> Phương án 1: Bên cạnh việc quy định đăng ký bắt buộc đối với quyền sử dụng đất thì cũng cần quy định đăng ký bắt buộc (kể cả đăng ký lần đầu và đăng ký biến động) đối với quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng (trừ công trình tạm), cây lâu năm để minh bạch hóa quyền của các chủ thể khác nhau được xác lập trên cùng một bất động sản;

> Phương án 2: Trường hợp không quy định cơ chế đăng ký bắt buộc như đề xuất tại Phương án 1 thì Luật này cũng cần phải có cơ chế pháp lý tách bạch quyền trong trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất và ngược lại; trong đó, đề xuất tham khảo quy định tại khoản 2 Điều 325 và khoản 2 Điều 326 BLDS năm 2015 để có cơ chế pháp lý phù hợp.

+ Đề nghị sửa thành: ‘Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là bắt buộc

đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.”

Khoản 1 Điều 132 dự thảo quy định đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Quy định này giữ nguyên so với quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Theo quy định của pháp luật hiện hành thì đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý, còn đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Như vậy, đối với đất đai người sử dụng đất phải có trách nhiệm đăng ký, còn tài sản gắn liền với đất người sử dụng đất có thể đăng ký hoặc không (tùy thuộc vào ý chí của chủ sở hữu). Quy định này đã và đang gây nhiều cản trở, vướng mắc trong thực tế thực hiện các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai. Theo đó, việc thực hiện các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở song nhà ở chưa đăng ký quyền sở hữu nên hợp đồng công chứng chỉ công chứng được phân đất, không công chứng cho phần nhà hoặc các tài sản khác gắn liền với đất trong giao dịch, mặc dù giao dịch bao gồm cả hai. Do đó, đề nghị trong dự thảo cần bổ sung quy định đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bắt buộc.

+ Khoản 1 Điều 132 Quy định trong dự thảo: “Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.” Có mâu thuẫn giữa hai quy định này khi việc đăng ký đất đai là bắt buộc, việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tự nguyện (thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu, tức là có hoặc không). Phương án sửa đổi: bổ sung quy định về việc đối với những tài sản gắn liền với đất trong trường hợp nào chủ sở hữu cần phải đi đăng ký để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

+ Tại khoản 1 Điều 132 nên bổ sung từ “được” vào trước từ “thực hiện” thành đoạn mới là: “1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất **được** thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.” Lý do: làm cho quy định của Luật rõ nghĩa, không bị thiếu từ.

+ Tại Khoản 1 Điều 132 Dự thảo Luật có quy định: “Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được cơ quan đăng ký đất đai thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau”. Tuy nhiên, tại Dự thảo Luật chưa có định nghĩa hay hướng dẫn về hình thức đăng ký điện tử. Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc bổ sung nội dung này.

+ Khoản 1 Điều 132 quy định “Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người

sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.”

Việc quy định đăng ký quyền sử dụng đất là bắt buộc nhưng không bắt buộc đối với việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là hệ lụy cho các tranh chấp, mâu thuẫn, bất đồng về sau. Quy định này ảnh hưởng đến việc đảm bảo quyền lợi của vợ hoặc chồng trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi vợ chồng ly hôn. Bởi nếu chủ sở hữu không thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, đến khi tranh chấp xảy ra rất khó để xác minh quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có phải là tài sản của hai vợ chồng hay riêng của vợ hoặc riêng của chồng.

Từ những bất cập trên, kiến nghị bổ sung nội dung “Đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là bắt buộc đối với người chủ sở hữu khi tài sản trên đất đã có và thực sự tồn tại”.

+ Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 132 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì việc đăng ký tài sản gắn liền với đất, bao gồm cả nhà ở, được thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Điều này đưa đến thực tế là tài sản trên đất đã được xây dựng từ lâu đời (chủ sở hữu không thực hiện đăng ký tài sản trên đất vào Giấy chứng nhận) và phần tài sản này đã được chuyển nhượng nhiều lần qua những đối tượng khác nhau. Tuy nhiên, thông tin trên Giấy chứng nhận không phản ánh đúng thực trạng của thửa đất là đã có tài sản trên đất dẫn tới cơ quan Đăng ký đất đai không chuyển thông tin về tài sản trên đất qua cơ quan Thuế, gây thất thu khoản thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) và Lệ phí trước bạ (LPTB) đối với phần tài sản trên đất khi chuyển nhượng; hoặc khi có thông tin thực tế là người sử dụng đất có chuyển nhượng tài sản trên đất nhưng không có đủ cơ sở pháp lý để thực hiện thu thuế TNCN và LPTB đối với tài sản trên đất.

Ví dụ trường hợp chuyển nhượng từ A qua B, B qua C, C qua D; theo đó nhà đã được A xây dựng nhưng không đăng ký biến động về nhà, khi chuyển nhượng cho B, B chuyển nhượng cho C, C chuyển nhượng cho D (các cá nhân này cũng không đăng ký biến động về nhà) thì các cá nhân này chỉ nộp TNCN và LPTB đối với đất, không nộp TNCN và LPTB đối với nhà.

Bên cạnh đó, quy định đăng ký tài sản gắn liền với đất theo nhu cầu của người sử dụng đất dẫn đến việc tài sản gắn liền với đất thường không được đăng ký nên thông tin về tài sản gắn liền với đất không đầy đủ, minh bạch, dẫn đến gây rủi ro và tranh chấp giữa các bên khi thiết lập các giao dịch liên quan đến tài sản gắn liền với đất.

Do vậy, để đảm bảo thông tin về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được đầy đủ, minh bạch, đảm bảo sự thống nhất về chế độ đăng ký giữa các loại hình bất động sản; đề nghị sửa đổi quy định tại khoản 1 Điều 132 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là: “Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và

người được giao đất để quản lý; **đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là bắt buộc đối với chủ sở hữu.**”. Đồng thời, quy định cụ thể là loại hình tài sản gắn liền với đất nào thuộc trường hợp phải đăng ký bắt buộc.

+ Tại Khoản 1 Điều 132 “Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu”.

Thực tế hiện nay, tài sản gắn liền với đất thường xuyên có biến động nhưng tỷ lệ chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất rất thấp (do người dân ít đăng ký) nên khó khăn trong việc theo dõi, quản lý và không thu được thuế chuyển quyền tài sản.

Do đó, đề nghị bổ sung “Đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là bắt buộc đối với người sử dụng đất, người sở hữu tài sản”.

+ Tại khoản 1, Điều 132 quy định: “1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý”. Tuy nhiên không quy định cụ thể thời gian phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị bổ sung thời gian thực hiện thủ tục này, từ đó sẽ tạo thuận lợi trong việc quản lý đất đai, cũng như việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

+ Tại khoản 1, 4: Trong thực tế quá trình triển khai việc đăng ký đất đai cho các hộ gia đình vẫn còn nhiều bất cập. Nhiều hộ gia đình sống trên mảnh đất ở nhiều năm nhưng chưa làm các thủ tục đăng ký đất đai. Một là chưa đủ các chứng lý và các thủ tục quy định của Luật đất đai; hai là cơ quan chức năng có thẩm quyền chưa làm các thủ tục hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đai cho hộ gia đình. Vì vậy việc quản lý của nhà nước còn gặp nhiều khó khăn, nhất là khi giải quyết, xử lý về tranh chấp đất đai, thu hồi đất cho các dự án... Đối với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, đây cũng là điều kiện rất quan trọng trong việc cầm cố, vay hoặc thực hiện các giao dịch khác trong phát triển kinh tế hộ gia đình. Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) cần quan tâm những bất cập này, có những quy định cần thiết để xử lý dứt điểm.

+ Khoản 1. Đất đai thì phải đăng ký, còn tài sản trên đất thì thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Đề nghị có quy định cụ thể bắt buộc đối với việc đăng ký sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Khoản 1 Điều 132 “Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.”. Đề xuất quy định bổ sung hoặc có quy định về xử lý đối với trường hợp mua bán giấy tay từ năm 2015 và sau đó có phải đăng ký đất đai không. Vì trên thực tế vẫn tồn tại việc mua bán đất đai bằng hình thức giấy tay.

+ Khoản 1 Điều 132 dự thảo quy định đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản

gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Quy định này giữ nguyên so với quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Theo quy định của pháp luật hiện hành thì đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý, còn đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Như vậy, đối với đất đai người sử dụng đất phải có trách nhiệm đăng ký, còn tài sản gắn liền với đất người sử dụng đất có thể đăng ký hoặc không (tùy thuộc vào ý chí của chủ sở hữu). Quy định này đã và đang gây nhiều cản trở, vướng mắc trong thực tế thực hiện các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai. Theo đó, việc thực hiện các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở song nhà ở chưa đăng ký quyền sở hữu nên hợp đồng công chứng chỉ công chứng được phần đất, không công chứng cho phần nhà hoặc các tài sản khác gắn liền với đất trong giao dịch, mặc dù giao dịch bao gồm cả hai. Do đó, đề nghị trong dự thảo cần bổ sung quy định đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bắt buộc.

+ Khoản 1: Đề nghị sửa thành: “Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.”

+ Đề nghị bổ sung như sau: “1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất, và người được giao đất, được thuê đất; được cơ quan nhà nước cho phép chuyên mục đích sử dụng đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu”.

- Khoản 2:

+ Tại điểm a, điểm b của Khoản 2: Dự thảo ghi “a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai; b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai...”; Đề nghị quy định rõ cụ thể nội dung này vì hiện nay, qua lập bản đồ đo đạc đất đai qua các thời kỳ thì hiện trạng là người dân đang sử dụng đất vào mục đích nhất định, nhưng bản đồ lại ghi đất BCS (đất bằng chưa sử dụng), DCS (đất đồi núi chưa sử dụng) quy chủ tại Sổ Mục kê UBND cấp xã quản lý. Dẫn đến có sự không thống nhất giữa hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ địa chính lưu giữ qua các thời kỳ. Vì vậy, UBND cấp xã không có cơ sở xác nhận nội dung trên vì thiếu quy định rõ ràng, dễ gây nhầm lẫn trong quá trình áp dụng.

+ Đề nghị bổ sung quy định về Cơ quan đăng ký đất đai ở cấp tỉnh là Văn phòng Đăng ký đất đai, ở cấp huyện là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai do Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa có quy định về Cơ quan đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

+ Tại điểm b khoản 2 Điều 82 Thẩm quyền thu hồi đất quy định Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: “Thu

hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam”. Tuy nhiên, tại điểm c, d khoản 1 Điều 132 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: “Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn”.

Đề nghị xem xét trường hợp “Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài” giao UBND cấp huyện thực hiện để đảm bảo tính thống nhất.

+ Tại khoản 2 quy định “Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biên động, được cơ quan đăng ký đất đai thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau”, Đề nghị cần nói rõ: Đăng ký biên động, phải được người có đất tứ cận liền kề ghi rõ “đúng ranh giới hoặc...” và ký tên, ghi rõ địa chỉ (bởi có trường hợp có chữ ký, tên nhưng không phải là người có đất giáp ranh tứ cận hoặc có đất giáp ranh nhưng ranh đất không đúng).

+ Đề nghị sửa từ: "đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử" thành "đăng ký trên sổ địa chính dạng giấy hoặc điện tử".

- Khoản 3:

+ Kiến nghị: Định nghĩa, hướng dẫn rõ như thế nào là nắm giữ bất động sản và Quy định cụ thể trường hợp TCTD được quản lý, có quyền bán TSBĐ theo thỏa thuận với Bên có nghĩa vụ trả nợ (bao gồm cả các thỏa thuận trong HDBĐ, HĐ cấp tín dụng). Lý do: Hiện nay đang tồn tại nhiều quan điểm, TCTD nắm giữ nghĩa là phải đứng tên trên GCN. Trong khi thực tế tồn tại trường hợp TCTD nắm giữ (thông qua thỏa thuận với bên có nghĩa vụ trả nợ về việc TCTD được quyền quản lý, đại diện bán TSBĐ để thu hồi nợ) nhưng cơ quan đăng ký đất đai không đồng ý hỗ trợ sang tên để TCTD có thể thu hồi nợ.

+ Cần điều chỉnh: “Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý đã kê khai đăng ký được ghi vào Sổ địa chính (dạng số hoặc dạng giấy)”.

+ Khoản 3. Quy định này còn có nhiều điểm bất cập và chưa phù hợp với một số văn bản có liên quan, tạo rủi ro cho bên nhận chuyển nhượng, bởi vì hoạt động thanh toán thường thực hiện tại thời điểm ký kết hợp đồng, trong khi đó thời điểm này hợp đồng lại chưa có hiệu lực. Tại khoản 3, Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định “Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng kinh doanh bất động sản do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký

kết hợp đồng”. Như vậy giữa dự thảo và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đang 24 có quy định khác nhau về thời điểm phát sinh hiệu lực của các giao dịch về quyền sử dụng đất.

- Khoản 4:

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của Chính phủ.

Đề xuất sửa đổi, bổ sung: Các giao dịch về quyền sử dụng đất bao gồm nhiều loại giao dịch khác nhau, có giao dịch có hình thành giá hoặc không, vì vậy Dự thảo cần có sự quy định cụ thể hơn yêu cầu đối với loại giao dịch liên quan đến đất cần phải thực hiện đăng ký giá đất. Theo đó, quy định tại khoản 4 điều 142 Dự thảo sửa đổi thành: “4. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện giao dịch chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của Chính phủ.”.

+ Đề nghị bổ sung quy định chi tiết tại khoản 4 Điều 132 dự thảo đối với trường hợp Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của Chính phủ. Vì nội dung quy định còn chưa rõ nghĩa là đăng ký giá đất ở đâu, đăng ký như thế nào để cơ quan quản lý đất đai có cơ sở hướng dẫn thực hiện, thủ tục cụ thể.

+ Tại khoản 4 đề nghị bổ sung, sửa đổi “người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của chính phủ” thành “người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải khai báo giá đất và chịu trách nhiệm theo quy định của Chính phủ”. Lý do: Thực trạng hiện nay việc đăng ký giá đất khi thực hiện các giao dịch với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang thấp hơn rất nhiều so với giá đất giao dịch thực tế với mục đích để trốn thuế; cũng từ đó nhà nước đang thất thu một khoản thuế rất lớn từ việc các giao dịch bất động sản hiện nay nên nếu chỉ sử dụng cụ từ “đăng ký” sẽ không thể hiện rõ trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc đăng ký giá đất khi giao dịch, sửa đổi bổ sung như vậy sẽ thể hiện rõ hơn trách nhiệm của người sử dụng đất khi khai báo giá đất giao dịch với cơ quan chức năng.

+ Đề nghị bỏ khoản 4 về Đăng ký giá đất.

+ Việc đăng ký giá đất đề nghị đưa sang mục giá đất.

+ Khoản 4 dự thảo Luật không nói rõ khái niệm về việc triển khai "đăng ký giá đất" như thế nào sẽ dẫn đến lúng túng trong triển khai thực hiện tại địa phương.

+ Khoản 4 quy định: “Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của Chính phủ”. Trong bối cảnh thực hiện chủ trương giảm thiểu các thủ tục

hành chính không cần thiết thì việc quy định thêm một thủ tục “đăng ký giá đất” khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất có thật sự cần thiết và mục đích để làm gì? Trong khi đó, đã có các cơ sở, công cụ để xây dựng giá đất, hoặc cơ quan nhà nước có thể thu thập thông tin liên quan đến giá đất giao dịch bằng các phương pháp khác khi người dân thực hiện thủ tục hành chính đất đai, ngoài ra sẽ tạo kẽ hở cho một số cá nhân kê khai không đúng giá trị thực của đất. Do đó, kiến nghị xem xét lại quy định yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất....

+ Khoản 4 Điều 132 quy định: “Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của Chính phủ”. Tuy nhiên, Dự thảo Luật không có giải nghĩa nào về “đăng ký giá đất” và mục đích của thủ tục/nghĩa vụ này là gì.

+ Tại khoản 4 Điều 132 của dự thảo quy định: “Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá theo quy định của Chính phủ”. Đây là quy định mới so với Luật Đất đai năm 2013, nên cần hướng dẫn cụ thể việc “phải đăng ký giá” làm cơ sở để triển khai thực hiện.

+ Tại Khoản 4, Điều 132: "*Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải **đăng ký giá đất** theo quy định của Chính phủ*" quy định việc chủ sử dụng đất phải **đăng ký giá đất** khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất là chưa hợp lý; tăng thủ tục hành chính cho người dân.

+ Kiến nghị thay đổi cụm từ “theo quy định của Chính phủ” sang “theo quy định của pháp luật” quy định tại Khoản 4. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của Chính phủ thành: Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của pháp luật (vì theo quy định của pháp luật thì phạm vi sẽ rộng hơn và phù hợp với đặc thù của từng địa phương trên cơ sở pháp luật có quy định).

+ Khoản 4 Điều 132 quy định người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất. Nhưng giá đất chỉ có trong hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Có những giao dịch không thể hiện giá cả (ví dụ: tặng cho, chuyển đổi, thừa kế) thì định giá bằng cách nào, trong khi Nhà nước đã ban hành bảng giá đất. Luật quy định các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất là không hợp lý, làm tăng chi phí và thời gian giao dịch. Nhà nước có thể thu thập giá bằng những biện pháp khác chứ không phải là làm tăng thủ tục cho người sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị bỏ khoản 4.

+ Đề nghị bổ sung quy định chi tiết tại khoản 4 Điều 132 dự thảo đối với trường hợp Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của Chính phủ? Vì nội dung quy định còn chưa rõ nghĩa là đăng ký giá đất ở đâu, đăng ký như thế nào để cơ quan quản lý đất đai có cơ sở hướng dẫn thực hiện.

+ Đề nghị sửa lại cụ thể như sau để đảm bảo hợp lý “thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của các bên tham gia theo khuôn khổ của pháp luật”.

+ Đề nghị sửa lại thành: Người sử dụng đất... phải đăng ký giá đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Đây là một quy định mới trong Dự thảo nhằm kiểm soát giá đất trong các giao dịch về quyền sử dụng đất; nhằm hạn chế tình trạng kê khai không đúng giá trị thực trong các giao dịch về quyền sử dụng đất gây thất thu cho ngân sách Nhà nước trong thời gian qua. Chính phủ cần ban hành các quy định chi tiết, hướng dẫn thực hiện hoạt động đăng ký giá đất khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất nhưng phải đảm bảo yếu tố bình đẳng, thỏa thuận trong các giao dịch trên; việc đăng ký giá đất chỉ là một thủ tục hành chính ghi nhận giá đất trong các giao dịch chứ không kiểm soát, giới hạn giá đất trong các giao dịch đó.

- Khoản 5:

+ Tại khoản 5 Điều 132, đề nghị chỉnh sửa thành “Việc đăng ký đất đai có hiệu lực khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính (nếu có) và đã được cơ quan nhà nước kỹ xác nhận đăng ký biên động trên giấy chứng nhận, cấp mới giấy chứng nhận. Vì khi xảy ra tranh chấp ra Tòa thì Tòa án yêu cầu phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

+ Kiến nghị cần có một quy định thống nhất về thời điểm có hiệu lực của các hợp đồng về nhà và đất là tại thời điểm đăng ký, trừ chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì có hiệu lực tại thời điểm công chứng/chứng thực.

+ Về quan hệ giữa Giấy chứng nhận, Sổ địa chính và hồ sơ địa chính, khoản 2 Điều 132 dự thảo Luật quy định về cơ quan đăng ký đất đai thực hiện đăng ký theo hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau. Khoản 3 Điều này quy định những người đã kê khai đăng ký được ghi vào Sổ địa chính. Tuy nhiên, dự thảo Luật chưa làm rõ giá trị của Sổ địa chính (sổ đăng ký), hình thức của sổ này và dự liệu trường hợp có sự sai lệch giữa các hình thức khác nhau của Sổ địa chính. Về nguyên tắc, người đăng ký còn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, dự thảo Luật không làm rõ mối quan hệ giữa Giấy chứng nhận và Sổ địa chính, hồ sơ địa chính nói chung mà chỉ quy định việc thu hồi Giấy chứng nhận trong trường hợp Giấy không phù hợp với hồ sơ kê khai. Trong số các giấy tờ và cơ sở dữ liệu này, cần phải xác định nguồn thông tin gốc được dùng làm căn cứ xác định các

sai sót, đính chính nếu có. Đây là nội dung cần được quy định trong Luật, không nên giao Chính phủ quy định chi tiết.

+ Tại khoản 5 quy định “5. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào sổ địa chính, ”

Việc chuyển quyền sử dụng đất trong các hợp đồng, giao dịch chuyển đổi, chuyên nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Quy định trên còn có nhiều điểm bất cập và chưa phù hợp với một số văn bản có liên quan, tạo rủi ro cho bên nhận chuyển nhượng, bởi vì hoạt động thanh toán thường thực hiện tại thời điểm ký kết hợp đồng, trong khi đó thời điểm này hợp đồng lại chưa có hiệu lực. Vậy nên quy định “Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng kinh doanh bất động sản do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng, Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực”.

Thực tế nhiều hợp đồng kinh doanh bất động sản bị hủy trước thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính, làm phát sinh tranh chấp, quá trình giải quyết của Tòa án, thi hành án kéo dài, gây thiệt hại cho người dân và tốn kém trong quá trình giải quyết.

+ Đề nghị điều chỉnh khoản 5, thay thế cụm từ “Sổ địa chính” bằng cụm từ “Hồ sơ địa chính và hệ thống dữ liệu đất đai” do hiện nay đa phần dữ liệu đất đai được lưu trữ trên môi trường điện tử và cụm từ “Sổ địa chính” chưa được giải thích trong dự thảo.

+ Tại khoản 5 việc xác định thời điểm được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất chưa thống nhất với việc xác định quyền sở hữu tài sản tại các Luật liên quan như Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (Khoản 3, Điều 17), Luật Nhà ở năm 2014 (Điều 12), Bộ luật Dân sự (Khoản 3 Điều 450, Khoản 2 Điều 459, Khoản 2 Điều 459). Đề nghị cần điều nghiên cứu, thống nhất các quy định phù hợp với các Luật liên quan để thống nhất trong quản lý, tránh phát sinh tranh chấp và giảm thiểu những rủi ro pháp lý phát sinh.

+ Tại khoản 5, Điều 132 cần điều chỉnh: “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào Sổ địa chính (dạng số hoặc dạng giấy)”.

+ Về thời điểm có hiệu lực của giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015 về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”.

Theo khoản 4, khoản 5 Điều 132 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “4.

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của Chính phủ. 5. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào Sổ địa chính”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 22 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ “Hợp đồng bảo đảm được công chứng, chứng thực theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan hoặc theo yêu cầu thì có hiệu lực từ thời điểm được công chứng, chứng thực”.

Theo khoản 3 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định “thời điểm có hiệu lực của hợp đồng kinh doanh bất động sản do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng”.

Như vậy, giữa các văn bản pháp luật về “hiệu lực của giao dịch về quyền sử dụng đất” đang có quy định khác nhau về thời điểm phát sinh hiệu lực. Để tạo sự thống nhất cũng như bảo đảm quyền và lợi ích của các chủ thể có liên quan, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần quy định rõ, trong trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của giao dịch về quyền sử dụng đất là thời điểm công chứng, chứng thực.

+ Tại Khoản 5 Điều 132 dự thảo quy định “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào Sổ địa chính”.

Theo quy định pháp luật đất đai hiện nay và Điều 142 Dự thảo, thì nhà và đất chỉ được cấp 01 giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Do vậy, khi thực hiện chuyển nhượng nhà, đất thì các bên chỉ ký một hợp đồng chuyển nhượng, có nội dung vừa chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vừa chuyển quyền sở hữu tài sản trên đất (nhà ở, công trình xây dựng). Theo Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 thì việc chuyển quyền sở hữu nhà ở có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng, theo Điều 503 BLDS, Khoản 5 Điều 132 Dự thảo thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký nên mặc dù nhà gắn liền với đất nhưng thời điểm có hiệu lực của 02 loại tài sản này lại khác nhau trên cùng một hợp đồng công chứng.

Kiến nghị cần có một quy định thống nhất về thời điểm có hiệu lực của các hợp đồng về nhà và đất là tại thời điểm đăng ký, trừ chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì có hiệu lực tại thời điểm công chứng/chứng thực.

+ Tại Khoản 5 Điều 132: Đề nghị xem xét thống nhất quy định thời điểm giao dịch về quyền sử dụng đất có hiệu lực giữa Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản.

Lý do: Điều 17.3 quy định: “Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng có công

chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.”

+ Tại khoản 5 Điều 132 của dự thảo Luật quy định việc chuyển quyền sử dụng đất trong các hợp đồng, giao dịch chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Quy định này cần xem xét thật kỹ một số vấn đề như sau: (1) Tạo bất lợi và rủi ro cho bên nhận chuyển nhượng, bởi vì hoạt động thanh toán thường thực hiện tại thời điểm ký kết hợp đồng, trong khi đó thời điểm này hợp đồng lại chưa có hiệu lực; (2) Chưa phù hợp với quy định tại pháp luật về kinh doanh bất động sản. Theo đó, khoản 3 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng kinh doanh bất động sản do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

Qua nghiên cứu và căn cứ tình hình thực tiễn, Tỉnh nhận thấy quy định thời điểm phát sinh hiệu lực của các giao dịch theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản 2014 là phù hợp và hợp lý hơn, do đó kiến nghị đơn vị soạn thảo nghiên cứu điều chỉnh quy định tại dự thảo theo hướng này.

+ Bổ sung sửa đổi khoản 5 điều này, việc đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào sổ địa chính, hoặc đã ghi vào sổ mục kê, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ theo dõi biến động đất đai, hoặc có tên trên bản đồ địa chính đối với nơi chưa có sổ địa chính, kể từ thời điểm Luật Đất đai có hiệu lực việc đăng ký đất đai phải được ghi vào sổ địa chính, cơ quan quản lý đất đai phải thiết lập sổ địa chính theo quy định của Luật này và hướng dẫn theo quy định của Chính Phủ, lý do trước đây theo Luật Đất đai năm 2003 thì chỉ những trường hợp đất hợp pháp mới ghi vào sổ địa chính, theo Luật Đất đai năm 2013 thì ghi toàn bộ thông tin địa chính vào sổ địa chính kể cả đang sử dụng đất chưa hợp pháp vì vậy nhiều địa phương chưa lập sổ địa chính theo quy định.

+ Đề nghị xem xét, điều chỉnh khoản này đảm bảo phù hợp với Luật kinh doanh bất động sản 2014 (đang có quy định khác nhau về thời điểm phát sinh hiệu lực của các giao dịch về quyền sử dụng đất).

- Ý kiến khác:

+ Về quan hệ giữa Giấy chứng nhận, Sổ địa chính và hồ sơ địa chính, khoản 2 Điều 132 dự thảo Luật quy định về cơ quan đăng ký đất đai thực hiện đăng ký theo hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau. Khoản 3 Điều này quy định những người đã kê khai đăng ký được ghi vào Sổ địa chính. Tuy nhiên, dự thảo Luật chưa làm rõ giá trị của Sổ địa chính (sổ đăng ký), hình thức của sổ này và dữ liệu trường hợp có sự sai lệch giữa các hình thức khác nhau của Sổ địa chính. Về nguyên tắc, người đăng ký còn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, dự thảo Luật không làm rõ mối quan hệ giữa Giấy chứng nhận và Sổ địa chính, hồ sơ địa chính nói chung mà chỉ quy định việc thu hồi Giấy chứng nhận trong trường hợp Giấy không phù hợp với hồ sơ kê khai. Trong số các giấy tờ và cơ sở dữ liệu này, cần phải xác định nguồn thông tin gốc được dùng làm căn cứ xác định các sai sót, đính chính nếu có. Đây là nội dung cần được quy định trong Luật, không nên giao Chính phủ quy định chi tiết.

+ Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 132 của Luật này. Trong điều 132 không thấy nội dung liên quan?.

+ Dự thảo chưa có cơ chế pháp lý đầy đủ cho việc xác lập, đăng ký đối với trường hợp người sử dụng đất và cá nhân, tổ chức khác có thỏa thuận về việc người sử dụng đất đồng ý cho chủ thể khác có quyền đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác (quyền bề mặt); hoặc người sử dụng đất đồng ý cho chủ thể khác có quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của mình (quyền hưởng dụng).

Theo đó, dự thảo Luật mới chỉ ghi nhận trường hợp đăng ký lần đầu đối với “quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với quyền sử dụng đất”, đồng thời, ghi nhận việc đăng ký biến động trong trường hợp quyền này đã đăng ký mà có sự thay đổi, chưa bao quát được quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác; chưa ghi nhận việc chủ thể có quyền này chuyển giao một phần hoặc toàn bộ quyền cho người khác theo quy định tại khoản 3 Điều 271 BLDS năm 2015 cũng như chưa quy định đối với việc đăng ký đối với trường hợp này; chưa có cơ chế pháp lý liên quan đến quyền hưởng dụng trong khi thực tiễn sử dụng đất đai phát sinh nhiều trường hợp liên quan đến quyền này. Điều này dẫn tới việc chưa đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong quy định của hệ thống pháp luật, chưa đảm bảo bao quát đầy đủ các cơ chế pháp lý để cơ quan, tổ chức, người dân và doanh nghiệp áp dụng, thực hiện quyền dân sự đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, đa dạng hóa các phương án lựa chọn trong khai thác tài sản, tối đa hóa giá trị kinh tế của tài sản.

+ Đề xuất sửa đổi, bổ sung: Tiêu đề này không phù hợp với thuật ngữ được giải thích tại khoản 13 Điều 3: Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất... Vì vậy sửa lại tiêu đề của Điều 142 là: Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Tài sản gắn liền với đất ở nông thôn: những cột điện, cây trồng, căn nhà, chưa có quy định rõ đăng ký tài sản trên đất, khi xảy ra tranh chấp, đảm bảo được quyền tài sản của người dân.

+ Đề nghị cần phải có cơ chế pháp lý tách bạch quyền trong trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất và ngược lại.

+ Về ý kiến đề nghị thêm từ “nguyên tắc” vào đầu của Điều 132 để quy định rõ nguyên tắc đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất.

+ Theo quy định của Luật đất đai 2013 và Dự thảo (Điều 132), việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Trên thực tế cũng tồn tại rất nhiều trường hợp nhà ở được xây dựng trên đất ở riêng lẻ của cá nhân chưa được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các văn bản hướng dẫn quy định liên quan đất đai đều quy định Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Các quy định nêu trên đã và đang làm phát sinh vướng mắc trong thực tế thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất nhưng chưa được đăng ký quyền sở hữu. Hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký thế chấp chỉ ghi nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất, không ghi nhận nhà ở gắn liền với đất tồn tại trên thực tế nhưng chưa được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngân hàng và Bên thế chấp phải lập văn bản thỏa thuận ký không qua thủ tục công chứng, đăng ký để thỏa thuận về việc nhận thế chấp tài sản gắn liền với đất chưa được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy, giao dịch thế chấp tiềm ẩn rủi ro tranh chấp đối với tài sản gắn liền với đất là tài sản thế chấp.

Kiến nghị bổ sung tài sản gắn liền với đất chưa được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mặc định thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất. Trường hợp Người sử dụng đất thực hiện giao dịch chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất thì tài sản gắn liền với đất chưa được ghi nhận trên Giấy chứng nhận cũng mặc nhiên được chuyển nhượng, thế chấp, cùng với quyền sử dụng đất, để bảo vệ quyền lợi của bên nhận thế chấp, bên nhận chuyển nhượng không bị tranh chấp đối với tài sản gắn liền với đất chưa được ghi nhận trên Giấy chứng nhận. Đồng thời, để phù hợp với quy định không bắt buộc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đề nghị chỉ quy định bắt buộc công chứng, chứng thực đối với hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký quyền sở hữu.

+ Theo quy định tại Điều 132 Luật các TCTD (đã được sửa đổi, bổ sung), các TCTD được nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa

vụ của Bên bảo đảm, trong đó có việc nắm giữ bất động sản do việc xử lý nợ vay. Theo Luật Đất đai, để nhận chuyển quyền sử dụng đất thì phải thực hiện sang tên trên GCNQSDĐ. Việc này cũng là cơ sở để các TCTD có thể căn cứ hạch toán xuất toán khoản nợ và chủ động bán tài sản để thu hồi nợ. Trên thực tế tại các TCTD, cũng chưa có trường hợp nào có thể bán không qua đấu giá mà chỉ dựa vào hợp đồng thế chấp khi chưa đứng tên trên GCNQSDĐ.

Tuy nhiên quá trình sang tên trên GCNQSDĐ, việc các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu các TCTD phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất (ví dụ đất ở thành đất sản xuất kinh doanh,...) đã thay đổi bản chất của bất động sản từ đất ở có thời hạn sử dụng lâu dài và có giá trị sang đất có thời hạn, dẫn đến việc làm giảm giá trị của tài sản. Ngoài ra việc TCTD không có chức năng sản xuất nông nghiệp càng dẫn đến khó khăn trong quá trình nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp. Vì vậy, để tháo gỡ cho các TCTD, đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu, bổ sung hướng dẫn cụ thể về xử lý biến động về QSDĐ trong thời gian TCTD nắm giữ tài sản bảo đảm để xử lý nợ.

+ Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh cho rằng quy định “đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Đề nghị dự thảo Luật quy định rõ thời gian khi tiếp nhận hồ sơ đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể trong khoản 5 Điều này, tinh gọn thủ tục hành chính, ứng dụng công nghệ chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất.

+ Điều 132 bỏ đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình, đối tượng sử dụng đất chỉ kê khai đứng tên là cá nhân (vợ, chồng).

*** Điều 133. Đăng ký lần đầu:** Có 59 lượt ý kiến¹³⁹.

- Khoản 1:

+ Về Đăng ký lần đầu (Khoản 1 Điều 133) cần xem xét sửa đổi các điểm sau:

(i) Dự thảo bổ sung trường hợp chuyển mục đích SDD phải xin phép tại điểm b khoản 1 là không phù hợp; vì thửa đất đã đăng ký lần đầu, nay chỉ thay đổi mục đích SDD là biến động thông tin đã đăng ký trong hồ sơ địa chính; sự thay đổi này sẽ gây khó hiểu cho thuật ngữ đăng ký biến động mà không thể giải thích được. Đề nghị chuyển trường hợp này xuống Điều 134 về đăng ký biến động.

(ii) Dự thảo quy định đăng ký “...quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai tại các điểm a, b và c khoản này” là khó hiểu và không cần thiết vì đã được quy định và thực hiện theo điểm b khoản 1 điều này và điều 207 Luật này.

Ngoài ra, cần xem xét lại quy định đăng ký theo nhu cầu đối với quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không; vì theo điều 207 thì Nhà nước có thể giao đất, cho thuê đất gắn với phần không gian còn lại cho người sử dụng đất

¹³⁹ Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

khác để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không. Do đó, việc đăng ký quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không trong trường hợp này cần được bắt buộc thực hiện để Nhà nước quản lý và bảo hộ quyền hợp pháp của người SD không gian ngầm và khoảng không.

+ Tại khoản 1 Điều 133 quy định về đăng ký lần đầu. Trong đó quy định đăng ký lần đầu đối với trường hợp “chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép”. Theo nhận định, đăng ký lần đầu thực hiện với những trường hợp trước đó thông tin về thửa đất chưa được đăng ký vào hồ sơ địa chính với các chủ thể đang được sử dụng; còn đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì trước đó thửa đất đã được đăng ký rồi, việc thay đổi mục đích không làm thay đổi chủ thể sử dụng hay các thông tin cơ bản. Nội dung này đưa vào khoản 1 Điều 134 quy định đăng ký biến động sẽ phù hợp hơn.

+ Đề nghị bổ sung nội dung về tăng cường trách nhiệm các cơ quan liên quan về việc tăng cường công tác tuyên truyền đến tận người dân, trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai các cấp chịu trách nhiệm thi hành Luật, quy định của Chính phủ. Đề nghị bổ sung này vào Điều 134: “Đề nghị Chính phủ quy định cụ thể về công tác tổ chức tuyên truyền cho người dân và tổ chức thực hiện.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điểm a Khoản 1 như sau: “Thửa đất đang sử dụng ổn định mà chưa đăng ký”.

+ Đề nghị sửa đổi điểm b, khoản 1 Điều 133 như sau: “b) Thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng;”

+ Tại điểm b) Thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng; chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép.”

Như vậy, theo quy định nêu trên thì việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện tách thửa đất mới với loại đất mới, do đó đối với việc các hộ gia đình, cá nhân chỉ chuyển một phần diện tích đất nông nghiệp (nhỏ hơn diện tích thửa tối thiểu) sẽ không thực hiện được nên ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất, gây khó khăn trong công tác quản lý nhà nước. Do vậy, kiến nghị ban hành quy định đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chỉ cập nhật biến động lên trên thửa đất, có thể hiện vị trí từng loại đất trong cùng thửa đất để thuận lợi trong quản lý, tránh phát sinh việc hình thành các thửa đất nhỏ, lẻ không đảm bảo các điều kiện về diện tích, hạ tầng trong quy định tách thửa của địa phương.

+ Đề nghị chuyển trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép sang điểm đ khoản 1 Điều 134 về đăng ký biến động.

+ Đề nghị điều chỉnh lại thành “b) Thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng;” do trường hợp “chuyển mục đích sử dụng đất” về bản chất là thửa đất đã được đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, không phải Đăng ký lần đầu.

+ Tại Khoản 1, Điểm b, quy định “chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép” thuộc trường hợp đăng ký lần đầu là chưa hợp lý. Vì về bản chất, đăng ký lần đầu thực hiện với những trường hợp trước đó, thông tin về thửa đất chưa được đăng ký vào hồ sơ địa chính với các chủ thể đang được sử dụng; còn đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì trước đó thửa đất đã được đăng ký rồi, việc thay đổi mục đích không làm thay đổi chủ thể sử dụng hay các thông tin cơ bản. Do vậy, đề nghị nội dung này chuyển đến Điều 134 và Đăng ký biến động sẽ phù hợp hơn.

+ Đề nghị sửa đổi như sau: Bỏ một phần nội dung tại điểm b, khoản 1 “Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép”. Lý do: Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất sẽ thuộc trường hợp đăng ký biến động đất đai.

+ Điểm b, khoản 1 Điều 133 Dự thảo quy định thửa đất được chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép thuộc trường hợp phải đăng ký lần đầu. Tuy nhiên, có quan điểm cho rằng trường hợp “chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép” thuộc trường hợp đăng ký lần đầu là không hợp lý, bởi trước đó thửa đất đã được đăng ký rồi, việc thay đổi mục đích không làm thay đổi chủ thể sử dụng hay các thông tin cơ bản. Do đó, thửa đất được chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép thuộc trường hợp đăng ký biến động sẽ hợp lý, logic hơn dưới góc độ lý luận và thực tiễn.

+ Điều 3 giải thích từ ngữ không quy định về quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không. Trong khi đó, tại Điều 133 dự thảo Luật quy định người sử dụng đất đăng ký lần đầu đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp “Tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai quy định tại các điểm a, b và c khoản này”. Và Điều 134 về đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà "Có sự thay đổi về quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không" (điểm n khoản 1). Dự thảo Luật cần có quy định cụ thể về nội dung này. Ví dụ: quyền sử dụng không gian ngầm đến độ sâu bao nhiêu để không ảnh hưởng đến việc xây dựng, thi công các công trình giao thông công cộng ngầm, điện ngầm; tương tự như vậy, cũng cần quy định cụ thể quyền sử dụng khoảng không đến độ cao bao nhiêu để không ảnh hưởng đến các quy định liên quan đến an ninh, quốc phòng, an ninh, an toàn hàng không... để đảm bảo thuận tiện khi triển khai áp dụng trên thực tế.

+ Góp ý bổ sung điểm d Khoản 1 Điều 133 nội dung như sau: Đề nghị bổ sung khái niệm về quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không, chế độ sử dụng, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với không gian ngầm và khoảng không. Lý do đề nghị bổ sung: Đây là nội dung mới có trong dự thảo Luật đất đai lần này, trong đó có yêu cầu đăng ký quyền sử dụng đối với không gian

ngầm và khoảng không. Tuy nhiên trong dự thảo không có quy định chế độ sử dụng, quyền và nghĩa vụ đối với người sử dụng không gian ngầm và khoảng không.

+ Tại điểm d, khoản 1, Điều 133 và điểm n, khoản 1, Điều 134 dự thảo Luật Đất đai năm 2023 có đưa ra một khái niệm hoàn toàn mới đó là “không gian ngầm” mà Luật Đất đai 2013 chưa có. Căn cứ theo giải thích từ ngữ của Luật quy hoạch đô thị năm 2009 quy định thì: “Không gian ngầm là không gian dưới mặt đất được quy hoạch để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm đô thị”.

Trong khi đó, căn cứ theo khoản 4 Điều 2 Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị quy định: “Công trình ngầm đô thị là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật.”

Từ những điều trên, việc thực hiện đăng ký lần đầu và đăng ký biến động (với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi) đối với phần không gian ngầm này phải được phân biệt rõ, cụ thể, tách biệt khái niệm đối với 02 trường hợp: Trường hợp thứ nhất về việc đăng ký cho các hạng mục công trình ngầm đô thị được quy hoạch để sử dụng cho các dự án quy mô lớn: ví dụ hầm để xe, công trình ngầm đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật của các nhà ở chung cư-thương mại; công trình giao thông ngầm như hầm chui, hầm đi bộ của Nhà nước...và đối với trường hợp thứ hai là các tầng hầm sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau các công trình nhỏ lẻ (khách sạn, biệt thự...) của các hộ gia đình, cá nhân. Trong thực tiễn đã có những Giấy phép xây dựng được duyệt bao gồm cả phần công trình tầng hầm; vì vậy dự thảo Luật Đất đai năm 2023 cần bổ sung thêm khái niệm mới “không gian ngầm; quyền sử dụng không gian ngầm” cũng như khái niệm “khoảng không; quyền sử dụng khoảng không” trong mục giải thích từ ngữ để làm rõ ý hơn, cụ thể hơn cho người dân đồng thời phục vụ trong việc thực hiện đăng ký cũng như cấp Giấy chứng nhận.

+ Đề xuất sửa đổi, bổ sung: “d) Không gian ngầm và khoảng không gắn liền với đất đai quy định tại các điểm a, h và c khoản này. đ) Tài sản gắn liền với đất mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này.”

+ Điểm d, khoản 1 Điều 133 Dự thảo tiếp tục ghi nhận đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu là chưa hợp lý, bởi tài sản trên đất và đất đai là một thể thống nhất, không thể tách rời mà luôn gắn với nhau, việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu được ghi nhận theo hướng bắt buộc sẽ tạo điều kiện thuận lợi, rõ ràng cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và đặc biệt cũng tạo điều kiện hơn cho người sử dụng' đất khi thực thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản; hạn chế những tranh chấp phát sinh

trong trường hợp người sử dụng đất không phải là chủ sở hữu đối với tài sản trên đất.

+ Đề nghị bổ sung quy định về đăng ký khi có sự thay đổi về quyền sử dụng không gian ngầm.

+ Điểm d khoản 1 Điều 133 Dự thảo Luật quy định: “Tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai quy định tại các điểm a, b và c khoản này.” Đề nghị bổ sung các khái niệm “không gian ngầm”, “khoảng không” để có cơ sở xác định loại đất, phạm vi của những không gian này để có thể xác định cơ chế sử dụng, quản lý.

+ Đề nghị bổ sung các khái niệm “không gian ngầm”, “khoảng không” để có cơ sở xác định loại đất, phạm vi của những không gian này để có thể xác định cơ chế sử dụng, quản lý.

- Khoản 2:

+ Tại Khoản 2: Có ý kiến đề nghị sửa đổi nội dung khoản này viết lại như sau: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo rà soát các trường hợp chưa thực hiện đăng ký đất đai lần đầu theo thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện đăng ký lần đầu cho các trường hợp chưa đăng ký”

+ Khoản 2 Điều 133 quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, tổ chức thực hiện đăng ký lần đầu cho các trường hợp chưa đăng ký”. Việc tổ chức đăng ký lần đầu cho các trường hợp chưa đăng ký có nhiều vấn đề vướng mắc phức tạp, cần sự hướng dẫn thống nhất và sự chỉ đạo của cấp có thẩm quyền. Do đó, kiến nghị bổ sung thêm nội dung giao Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc rà soát, tổ chức thực hiện đăng ký lần đầu cho các trường hợp chưa đăng ký để triển khai thống nhất trên cả nước.

+ Khoản 2 quy định UBND cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, tổ chức thực hiện đăng ký lần đầu cho các trường hợp chưa đăng ký. Tuy nhiên, Điều 140 quy định về thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, có phân cấp UBND cấp huyện và UBND cấp tỉnh công nhận theo từng đối tượng khác nhau.

Kiến nghị: để thống nhất về nội dung, kiến nghị tại khoản 2 điều này phân cấp theo thẩm quyền quy định tại Điều 140 giao UBND cấp huyện chỉ đạo rà soát, tổ chức thực hiện đăng ký lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

+ Nhà tao đang ở 41 năm rồi mà xin cấp quyền sử dụng thì ko được tao chạy lên chạy xuống 20 năm nay rồi giấy tờ thì khoảng 1kg tụi mày tính làm thế nào đây?

+ Xin được góp ý thêm về vấn đề đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho cá nhân hộ gia đình như sau: xem xét ghi rõ vào luật về việc

cấp giấy chứng nhận lần đầu luôn cho người chủ sử dụng đất ở thời điểm hiện tại khi không có bất kỳ tranh chấp hay vi phạm gì về đất đai. Thay vì phải quay lại cấp giấy chứng nhận lần đầu cho chủ đất đầu tiên, điều này sẽ dẫn đến rất nhiều khó khăn, rắc rối với người dân và dễ dẫn đến những rủi ro như: chủ đất đầu tiên sẽ làm khó khăn cho chủ đất hiện tại, trong khi mảnh đất đó có thể đã được mua qua nhiều người bằng giấy viết tay và thực tế mảnh đất đó đang được chủ đất hiện tại sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

Xem xét đơn giản hóa thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho chủ sử dụng đất ở thời điểm hiện tại, đây cũng là nguyện vọng của rất nhiều người dân chúng tôi!

- Ý kiến khác:

+ Tại Điều 133 dự thảo về đăng ký lần đầu, cần bổ sung thêm đối tượng được ưu tiên miễn, giảm tiền thuế đăng ký quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đăng ký quyền sử dụng đất ở lần đầu. Cần có chính sách giảm thuế nhằm tạo điều kiện cho đại đa số người dân có khả năng đăng ký quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật. Đồng thời có cơ chế tăng thuế cao đối với hộ gia đình, cá nhân đăng ký quyền sử dụng đất ở các lần sau nhằm tránh tình trạng đầu cơ đất ở, gây rối loạn thị trường bất động sản, gây lãng phí đất đai.

+ Điều 133 đề nghị quy định rõ thời gian hoàn thành việc đo vẽ trích lục.

* **Điều 134. Đăng ký biến động:** Có 103 lượt ý kiến¹⁴⁰.

- Khoản 1:

+ Tại khoản 1 Điều 134 (Đăng ký biến động) không có quy định về việc đăng ký biến động trong trường hợp xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; nhưng thực tế vẫn có trường hợp khi rút vốn, hủy góp vốn, xóa góp vốn thì chủ sử dụng đất vẫn làm thủ tục đăng ký biến động vì trong bộ thủ tục hành chính về đất đai có “Thủ tục xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu”. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không quy định trường hợp rút vốn, hủy góp vốn, xóa góp vốn đối với quyền sử dụng đất; tuy nhiên, chủ sử dụng đất không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức nhận góp vốn cho cá nhân/tổ chức góp vốn. Việc này dẫn đến khó xác định các khoản nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp này và có thể gây thất thu các khoản thuế TNCN, thuế TNDN.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm điểm mới vào nội dung khoản này: "Khi có bản án, quyết định của tòa án hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền."

+ Đề nghị điều chỉnh, bổ sung khoản 1 thành như sau: "Thay đổi về ranh

¹⁴⁰ Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

giới, mốc giới, kích thước các cạnh, hình dạng, diện tích, số hiệu và địa chỉ của thửa đất; thay đổi về tình trạng thửa đất khi điều chỉnh đất đai". Lý do: Khi thửa đất thay đổi kích thước, một số trường hợp thay đổi về hình dạng thửa đất. Đề nghị đưa vào quy định cụ thể để thực hiện thuận lợi.

+ Sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 134 như sau: a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; chuyển mục đích sử dụng đất; Lý do: chuyển mục đích sử dụng đất là đăng ký biến động chứ không phải đăng ký lần đầu.

+ Đề nghị tách riêng trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ra khỏi các trường hợp đăng ký biến động do thực hiện quyền.

+ Tại điểm a khoản 1 Điều 134 Dự thảo Luật, đề nghị bỏ cụm từ “cho thuê, cho thuê lại” cụ thể như sau: “Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất”. Lý do: Sau thời gian cho thuê, cho thuê lại không làm thay đổi quyền sở hữu và hiện trạng tài sản và để phù hợp với thực tiễn phát sinh (thông thường các trường hợp cá nhân cho cá nhân thuê đất không thực hiện đăng ký biến động).

+ Tại điểm a khoản 1, đề nghị điều chỉnh thành: “...nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất”.

+ Khoản 1 điểm a: Đề nghị sửa đổi bổ sung như sau: “Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất...” để phù hợp với quy định tại khoản 2, Điều 122 Luật Nhà ở 2014, theo đó, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu. Đồng thời, do hoạt động cho thuê, cho thuê lại, cho ở nhờ... ngày càng gia tăng nếu phải đăng ký biến động thì tăng thêm thủ tục, gây áp lực cho cơ quan hành chính.

+ Đề nghị bỏ cụm từ “cho thuê, cho thuê lại” cụ thể như sau: “*Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*”. Lý do: Sau thời gian cho thuê, cho thuê lại không làm thay đổi quyền sở hữu và hiện trạng tài sản và để phù hợp với thực tiễn phát sinh (thông thường các trường hợp cá nhân cho cá nhân thuê đất không thực hiện đăng ký biến động).

+ Tại điểm b khoản 1 Điều 134 Dự thảo Luật, đề nghị bỏ cụm từ “thay đổi thông tin về nhân thân” để áp dụng cho trường hợp cá nhân thay đổi số Chứng

minh nhân dân thành Căn cước công dân (rất phổ biến) thì không phải đăng ký biến động, gây phiền hà cho người sử dụng đất. Cụ thể điều chỉnh thành: “b. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất được phép đổi tên.”.

+ Đề nghị quy định cụ thể về những thông tin về nhân thân cần thực hiện thủ tục đăng ký biến động, nhất là trong bối cảnh hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đã được kết nối, sử dụng rộng rãi trong các cơ quan hành chính Nhà nước để truy cập và tìm kiếm thông tin cá nhân cũng như lịch sử thay đổi thông tin cá nhân. Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “thay đổi thông tin về nhân thân” để áp dụng cho trường hợp cá nhân thay đổi số Chứng minh nhân dân thành Căn cước công dân (rất phổ biến) thì không phải đăng ký biến động, gây phiền hà cho người sử dụng đất. Cụ thể điều chỉnh thành: “b. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất được phép đổi tên.”.

+ Tại điểm b khoản 1 Điều 134 Dự thảo Luật về đăng ký biến động, đề nghị quy định cụ thể về những thông tin về nhân thân cần thực hiện thủ tục đăng ký biến động, nhất là trong bối cảnh hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đã được kết nối, sử dụng rộng rãi trong các cơ quan hành chính Nhà nước để truy cập và tìm kiếm thông tin cá nhân cũng như lịch sử thay đổi thông tin cá nhân.

+ Điểm b khoản 1 Điều 134 đề xuất điều chỉnh thành “Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất được phép thay đổi thông tin về nhân thân;”, bỏ cụm từ “đổi tên” vì tên cũng là một phần thông tin về nhân thân.

+ Tại điểm c khoản 1 Điều 134 Dự thảo Luật, đề nghị bỏ cụm từ “địa chỉ của thửa đất”, áp dụng cho trường hợp thay đổi tên đường, tên xã/phường, tên quận/huyện dẫn đến thay đổi địa chỉ toàn bộ các thửa đất ở khu vực đó, làm phát sinh rất nhiều trường hợp phải đăng ký thay đổi, gây phiền hà cho người sử dụng đất. Cụ thể điều chỉnh thành: “c. Thay đổi về ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu; thay đổi về tình trạng thửa đất khi điều chỉnh đất đai.”

+ Ý kiến tham gia: đề nghị bỏ cụm từ t(địa chỉ của thửa đất”, áp dụng cho trường hợp thay đổi tên đường, tên xã/phường, tên quận/huyện dẫn đến thay đổi địa chỉ toàn bộ các thửa đất ở khu vực đó, làm phát sinh rất nhiều trường hợp phải đăng ký thay đổi, gây phiền hà cho người sử dụng đất. Cụ thể điều chỉnh thành: “c. Thay đổi về ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu; thay đổi về tình trạng thửa đất khi điều chỉnh đất đai.”

+ Điểm c, khoản 1, Điều 134, đề nghị quy định rõ trong điều Luật về ranh giới và diện tích hình thể đo đạc có sai khác so với thực tế, nhưng ranh giới thực tế đã sử dụng ổn định từ năm 1995 thì đăng ký biến động theo thực tế. Vì hiện tại các địa phương đều đo đạc bản đồ từ năm 1995, đến nay đã sử dụng quá lâu nhưng chưa được đo đạc lại, người dân đi làm sô lại thì kết quả sai khác rất nhiều so với trên bản đồ, nhưng ranh giới đã sử dụng ổn định từ năm 1995.

+ Đề nghị điều chỉnh, bổ sung khoản 1 thành như sau: "Thay đổi về ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh, hình dạng, diện tích, số hiệu và địa chỉ của thửa đất; thay đổi về tình trạng thửa đất khi điều chỉnh đất đai". Lý do: Khi thửa đất thay đổi kích thước, một số trường hợp thay đổi về hình dạng thửa đất. Đề nghị đưa vào quy định cụ thể để thực hiện thuận lợi.

+ Điểm c Khoản 1 Điều 134 đề nghị sửa đổi bổ sung thành "c) Thay đổi về số hiệu và địa chỉ của thửa đất; thay đổi về tình trạng thửa đất khi điều chỉnh đất đai;".

+ Điểm d khoản 1 Điều 133 và điểm n khoản 1 Điều 134, tại 02 quy định có nhắc đến cụm từ: "không gian ngầm và khoảng không" Theo quy định của Bộ luật Dân sự người sử dụng đất được sử dụng không gian bên trên và lòng đất bên dưới theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của khu đất, nhưng Luật Đất đai chưa quy định cụ thể. Cần thêm cụm từ "không gian ngầm và khoảng không" vào Điều 3 Giải thích từ ngữ của dự thảo Luật Đất đai.

+ Điểm d Khoản 1: Đề nghị điều chỉnh từ "Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận; đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký" thành "Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận; đăng ký thay đổi, hủy nội dung đã đăng ký về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;". Vì thực trạng có nhiều trường hợp tài sản gắn liền với đất sau khi chứng nhận quyền sở hữu thì phá hủy, dỡ bỏ (nhà ở, công trình xây dựng), khai thác (cây lâu năm, rừng) nhưng chưa có quy định về việc hủy nội dung đã đăng ký về tài sản gắn liền với đất này.

+ Điểm đ: Có ý kiến đề nghị cần bổ sung, quy định rõ những trường hợp "Chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép".

+ Tại điểm đ khoản 1 đề nghị sửa thành đ) Chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Sửa đổi điểm a, khoản 1 Điều 134 như sau: a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; chuyển mục đích sử dụng đất. Lý do: Chuyển mục đích sử dụng đất là đăng ký biến động chứ không phải đăng ký lần đầu.

+ Điểm đ khoản 1 Điều 134 Chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp không phải xin phép. Cần quy định cụ thể các trường hợp không phải xin phép là gì và có các chế tài gì khi không thực hiện hay không. Hiện nay có nhiều trường hợp người dân có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích là đất ở, nhưng thực tế không ở mà cho thuê để kinh doanh, như vậy cần phải đăng ký biến động, chuyển đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, kinh doanh, thương mại... Tuy nhiên đa số không đăng ký biến động và Luật cũng chưa quy định hình thức chế tài đối với các trường hợp này, khiến cho người dân không chấp hành và cơ quan nhà nước khó quản lý. Đề nghị Luật bổ sung thêm quyền và chế

tài thực hiện công vụ, tạo điều kiện thuận lợi để quản lý hiệu quả hơn.

+ Điểm đ Khoản 1 Điều 134 đề nghị sửa đổi bổ sung thành “đ) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp không phải xin phép; chuyển mục đích một phần thửa đất phải xin phép;”

+ Tại khoản 1 quy định: “1. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:...

đ) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp không phải xin phép.”

Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung như sau: “đ) Chuyển mục đích sử dụng đất”. Lý do: Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất sẽ thuộc trường hợp đăng ký biến động.

+ Đề nghị bổ sung điểm e khoản 1 Điều 134 như sau: “1. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây: ...e) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất trừ trường hợp cá nhân được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 166 Luật này;” Lý do: theo khoản 1 Điều 166, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn. Việc quy định cá nhân không phải đăng ký biến động sẽ giảm bớt các thủ tục hành chính không cần thiết.

+ Đề nghị bổ sung đối với trường hợp “chuyển từ hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sang hình thức cho thuê đất.

+ Đề nghị sửa từ: “h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng” thành “h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung tài sản chung của vợ và chồng; chuyển quyền sử dụng đất, quyền gắn liền với đất của vợ chồng thành quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản riêng của vợ hoặc của chồng”.

+ Tại điểm h Khoản 1 đã quy định cụ thể về đăng ký biến động khi chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản riêng của vợ hoặc chồng thành tài sản chung của vợ chồng nhưng chưa quy định trường hợp ngược lại. Do đó cần bổ sung thêm là: “h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng; chuyển quyền sử dụng đất, quyền tài sản sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng”.

+ Tại điểm h khoản 1 Điều 134: Đề nghị bổ sung chỉnh sửa thành: "Chuyển quyền sử dụng đất, quyền tài sản gắn liền với đất của **cá nhân** thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng, **của các thành viên trong hộ gia đình, của nhóm người sử dụng đất chung**".

+ Điều chỉnh điểm h Khoản 1 như sau: “h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng.

+ Điều chỉnh điểm i Khoản 1 như sau: “i) Chia tách, hợp nhất, sáp nhập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất.”.

+ Đề nghị bổ sung quy định đăng ký đất đai khi có sự thay đổi quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không.

+ Tại dự thảo, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất bổ sung quy định về đăng ký khi có sự thay đổi về quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không. Cụ thể, điều này quy định tại điểm 13, Điều 134 Luật Đất đai (sửa đổi) quy định đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi về không gian ngầm và khoảng không. Trong Luật đất đai thì “sử dụng đất” là nội dung cốt lõi căn bản và mọi nội dung khác nhằm tới phục vụ cho nội dung căn bản này. Tuy nhiên, khi mở rộng phạm vi sử dụng đất không chỉ ở một thửa đất mà còn bao gồm không gian phía trên và không gian ngầm thì phải có khái niệm rõ ràng thế nào là không gian phía trên, thế nào là không gian ngầm, giới hạn không gian trên là bao nhiêu, được khai thác đến bao nhiêu đối với không gian ngầm... Việc định cụ thể về phạm vi chiếm hữu khai thác quản lý sử dụng đất có tác dụng tốt trong quản lý tài nguyên nước và các tài nguyên khác dưới lòng đất, quản lý không gian phía trên đất, vừa vì mục đích quản lý nhà nước, kinh tế, vừa vì mục đích bảo vệ môi trường và các giá trị khác nếu có.

+ Sửa đổi điểm n khoản 1: Đề nghị bổ sung khái niệm về "Quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không".

+ Đề nghị bổ sung quy định đăng ký đất đai khi có sự thay đổi quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không.

+ Điểm o quy định chỉ thực hiện đăng ký biến động khi “Điều chuyển đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công giữa các cơ quan, đơn vị của Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công” là không hợp lý, không thống nhất và không phù hợp với điểm a khoản 1 điều 81 của dự thảo Luật này (vì trường hợp này phải thực hiện thu hồi đất của cơ quan, đơn vị cũ và giao cho cơ quan, đơn vị mới sử dụng); hơn nữa nhiều trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất, thậm chí phải chuyển sang thuê đất nên cần phải có quyết định của cơ quan có thẩm quyền để bảo đảm tính thống nhất của Pháp luật.

+ Hiện nay, việc xử lý tài sản công được thực hiện theo nhiều hình thức khác nhau như: Thu hồi, điều chuyển, chuyển giao về địa phương quản lý, sử dụng, bán, chuyển nhượng,... nhưng dự thảo Luật mới xử lý 01 trường hợp thực hiện đăng ký điều chuyển nhà, đất giữa các cơ quan, đơn vị; chưa rõ xử lý đối với

các trường hợp khác như thế nào? Thực hiện thu hồi đất của người cũ giao người mới hay thực hiện đăng ký biến động đất đai?

+ Tại điểm o khoản 1 dự thảo Luật đang quy định trường hợp “o) Điều chuyển đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công giữa các cơ quan, đơn vị của Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công”. Đề nghị xem xét bổ sung hình thức chuyển giao do khi chuyển giao cũng thay đổi về cơ quan, đơn vị quản lý đất và tài sản gắn liền với đất.

+ Đề xuất bổ sung thêm nội dung vào khoản 1 Điều 134 đối với trường hợp “Thay đổi thành viên có quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

- Khoản 2:

+ Khoản 2 Điều 134 Dự thảo Luật, kiến nghị bổ sung thêm nội dung: “Trường hợp quá thời hạn nêu trên, cơ quan đăng ký đất đai vẫn thực hiện đăng ký biến động nhưng người sử dụng đất bị xử phạt vi phạm hành chính.” Cần quy định rõ hậu quả pháp lý nếu sau 30 ngày không đăng ký biến động. Do vậy, kiến nghị quy định theo hướng vẫn được đăng ký biến động nhưng bị xử phạt vi phạm hành chính.

+ Đề nghị quy định thời điểm người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đối với trường hợp cơ quan thi hành án được tính từ thời điểm bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá.

+ Bổ sung vào khoản 2 cụm từ: ...” và không tính thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính của bên có nghĩa vụ...” và viết lại như sau: “Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l Khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động và không tính thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính của bên có nghĩa vụ, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động. Lý do bổ sung: Với hình thức cho thuê lại đất trong KCN thì chủ đầu tư KCN và nhà đầu tư sẽ ký kết Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất. Thời hạn phải đăng ký biến động (để cấp GCNQSDĐ cho nhà đầu tư thuê trong KCN) theo quy định là không quá 30 ngày kể từ ngày có biến động, và được hiểu là tính từ ngày ký Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trên thực tế, đối với hình thức thuê đất trong KCN thì giá trị tiền thuê lại đất rất lớn, nhà đầu tư và KCN thường phải chia nhiều đợt thanh toán để sắp xếp thanh toán, đồng thời nhà đầu tư (đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài) cần phải hoàn tất các hồ sơ, thủ tục sau khi ký Hợp đồng, dẫn đến đa số các nhà đầu tư không thanh toán đủ 100% tiền thuê đất cho chủ đầu tư KCN. Trong khi đó quy định pháp luật yêu cầu phải thực hiện đăng ký biến động phải đăng ký biến động để ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho nhà đầu tư trong thời hạn 30 ngày này trong khi nhà đầu tư chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính với chủ đầu tư KCN, gây bất cập và thiệt hại cho chủ đầu tư KCN.

+ Tại khoản 2 của dự thảo: “. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại

các điểm a, b, h, i, k, l khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.” Đề nghị điều chỉnh theo hướng: “Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, h, i, k, l khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế”. Bỏ điểm b được nêu trong dự thảo (do việc thay đổi thông tin về nhân thân thực tế không nhất thiết phải đăng ký trước 30 ngày.

+ Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế. Tuy nhiên chưa có quy định cụ thể chế tài đối với hành vi chậm đăng ký.

+ Khoản 2 Điều 134 Dự thảo Luật về đăng ký biến động, với quy định này thì có thể hiểu là các trường hợp không được liệt kê tại Khoản này sẽ không bắt buộc phải đăng ký trong thời hạn không quá 30 ngày, như vậy đề nghị quy định rõ cơ chế đăng ký biến động đối với những trường hợp không được liệt kê tại Khoản này, các trường hợp đó sẽ được đăng ký khi người sử dụng đất có yêu cầu hay khi nào.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm nội dung: “Trường hợp quá thời hạn nêu trên cơ quan đăng ký đất đai vẫn thực hiện đăng ký biến động nhưng người sử dụng đất bị xử phạt vi phạm hành chính.” Cần quy định rõ hậu quả pháp lý nêu sau 30 ngày không đăng ký biến động. Do vậy, kiến nghị quy định theo hướng vẫn được đăng ký biến động nhưng bị xử phạt vi phạm hành chính.

+ Khoản 2 Điều 134 Dự thảo Luật về đăng ký biến động, với quy định này thì có thể hiểu là các trường hợp không được liệt kê tại Khoản này sẽ không bắt buộc phải đăng ký trong thời hạn không quá 30 ngày, như vậy đề nghị quy định rõ cơ chế đăng ký biến động đối với những trường hợp không được liệt kê tại Khoản này, các trường hợp đó sẽ được đăng ký khi người sử dụng đất có yêu cầu hay khi nào.

+ Tại khoản 2 quy định: “Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.”. Đề nghị xem xét lại thời gian có thể kéo dài hơn 30 ngày đối với việc người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l khoản 1 Điều 134 của dự thảo Luật. Lý do: Trường hợp một số doanh nghiệp thay

đổi chủ sở hữu đối với dự án, thay đổi giấy chứng nhận đầu tư, thay đổi tên công ty dẫn đến việc phải thay đổi tất cả các thông tin liên quan đến dự án do doanh nghiệp đang thực hiện, việc thay đổi này cần có nhiều thời gian hơn 30 ngày để doanh nghiệp hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan dẫn đến việc thực hiện đăng ký biến động đất đai không đảm bảo thời gian theo quy định.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 134 như sau: Bổ sung vào khoản 2 cụm từ: "...” và không tính thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính của bên có nghĩa vụ..." và viết lại như sau:

“Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l Khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động và không tính thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính của bên có nghĩa vụ, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động. Lý do bổ sung: Với hình thức cho thuê lại đất trong KCN thì chủ đầu tư KCN và nhà đầu tư sẽ ký kết Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất. Thời hạn phải đăng ký biến động (để cấp GCNQSDĐ cho nhà đầu tư thuê trong KCN) theo quy định là không quá 30 ngày kể từ ngày có biến động, và được hiểu là tính từ ngày ký Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trên thực tế, đối với hình thức thuê đất trong KCN thì giá trị tiền thuê lại đất rất lớn, nhà đầu tư và KCN thường phải chia nhiều đợt thanh toán để sắp xếp thanh toán, đồng thời nhà đầu tư (đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài) cần phải hoàn tất các hồ sơ, thủ tục sau khi ký Hợp đồng, dẫn đến đa số các nhà đầu tư không thanh toán đủ 100% tiền thuê đất cho chủ đầu tư KCN. Trong khi đó quy định pháp luật yêu cầu phải thực hiện đăng ký biến phải đăng ký biến động để ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho nhà đầu tư trong thời hạn 30 ngày này trong khi nhà đầu tư chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính với chủ đầu tư KCN, gây bất cập và thiệt hại cho chủ đầu tư KCN.

+ Tại khoản 2 đề nghị sửa thành “Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là di sản thừa kế.”.

+ Tại khoản 2: Đề nghị điều chỉnh thành: “Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày đối với các xã đồng bằng, không quá 45 ngày đối với các xã miền núi, vùng sâu, vùng xa, biên giới, hải đảo kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế”.

+ Tại khoản 2 Điều 134: Đề nghị bổ sung thêm nội dung : Các trường hợp

đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l khoản 1 Điều này thực hiện tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của chính phủ thì thời hạn không quá 60 ngày... Lý do: Một số người dân sinh sống tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn có trình độ dân trí chưa cao, nên việc tiếp cận với các thông tin pháp luật còn chậm, cùng với việc đi lại còn nhiều khó khăn nên mất nhiều thời gian hoàn thiện các thủ tục hành chính hơn.

+ Đề nghị bổ sung tại khoản 2 Điều 134 dự thảo Luật như sau: “2. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế hoặc kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị bổ sung khoản 3, khoản 4 vào Điều 134 Dự thảo Luật: “3. Các trường hợp đăng ký biến động không liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, người sử dụng đất được đăng ký biến động đồng thời với đăng ký thế chấp; 4. Trường hợp đã đăng ký thế chấp, sau đó đăng ký biến động không liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất thì không phải làm thủ tục xóa đăng ký biến động thế chấp và việc đăng ký biến động không ảnh hưởng đến hiệu lực của đăng ký thế chấp trước đó.” Việc bổ sung các quy định này để tạo thuận lợi cho thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất: Có thể làm thủ tục đăng ký thế chấp đồng thời với thủ tục đăng ký biến động không liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất; Tài sản đã đăng ký thế chấp mà tiếp tục đăng ký biến động thì không ảnh hưởng đến hiệu lực của đăng ký thế chấp trước đó.

+ Bổ sung khoản 3, khoản 4 vào Điều 134 Dự thảo Luật: “3. Các trường hợp đăng ký biến động không liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, người sử dụng đất được đăng ký biến động đồng thời với đăng ký thế chấp; 4. Trường hợp đã đăng ký thế chấp, sau đó đăng ký biến động không liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất thì không phải làm thủ tục xóa đăng ký biến động thế chấp và việc đăng ký biến động không ảnh hưởng đến hiệu lực của đăng ký thế chấp trước đó.” Việc bổ sung các quy định này để tạo thuận lợi cho thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất: Có thể làm thủ tục đăng ký thế chấp đồng thời với thủ tục đăng ký biến động không liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất; Tài sản đã đăng ký thế chấp mà tiếp tục đăng ký biến động thì không ảnh hưởng đến hiệu lực của đăng ký thế chấp trước đó.

+ Kính trình chính phủ xem xét về việc mua bán đất và tài sản gắn liền với đất, trong trường hợp hiện trạng nhà sai với thông tin trong Giấy chứng nhận.

Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, sang nhượng tài sản, việc kiểm tra hiện

trạng đất và sổ mới được diễn ra, nên khi có sai phạm xảy ra, như nhà sai hiện trạng, kết cấu... thì bên mua gần như đã chuyển hết tiền cho bên bán, nên qui trình làm như vậy sẽ thiệt thòi cho bên mua vì Nhà Nước sẽ bắt hủy Hợp Đồng mua bán, và bên Bán phải đi hoàn công nhà thì mới tiếp tục mua bán được. Xin kiến nghị Chính phủ suy xét sau: (1) Nếu như nhà sai hiện trạng nhưng ko sai qui hoạch nơi đây thì bên Mua được phép tự đi hoàn công, sau khi có hợp đồng mua bán, sang tên. Không cần phải hủy Hợp Đồng mua bán thì mới hoàn công được như hiện thời; (2) Về ngôn từ được sử dụng trong Giấy chứng nhận, không nên dùng chữ 'Tầng' vì dân nếu ít kiến thức, thì khi đọc số Tầng là 2, sẽ nghĩ là nhà 1 trệt 2 lầu. Xin suy nghĩ cách dùng từ ngữ phù hợp để dân ít kiến thức cũng không thể hiểu sai dc. Vì cũng chỉ dân có ít kiến thức mới bị kẻ gian dẫn dụ, lừa gạt...

+ Hiện nay, vấn đề sử dụng đối với “Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất” tồn tại nhiều bất cập từ rất lâu và chưa có một quy định căn cơ để giải quyết, tháo gỡ các vướng mắc cụ thể, dẫn tới nhiều vụ khiếu kiện khiếu nại, khó khăn cho công tác thu hồi đất khi cần bồi thường GPMB, thất thu thuế cho Nhà nước khi các giao dịch chuyển nhượng trên thực tế tồn tại rất nhiều thông qua các “Hợp đồng uỷ quyền”,... đặc biệt là các hệ lụy to lớn khi một trong số các người chung quyền sử dụng đất, người nhận uỷ quyền (thực chất là người nhận chuyển nhượng) chết hoặc mất năng lực hành vi dân sự, việc giải quyết các vấn đề tiếp theo liên quan đến quyền định đoạt, sử dụng là vô cùng phức tạp...

Là một công dân, tôi tha thiết kính mong Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét bổ sung nội dung: Cho phép người chung quyền sử dụng đất với người khác được chuyển nhượng phần sở hữu quyền sử dụng đất của mình cho người khác mà không phụ thuộc vào sự cho phép hay không cho phép của các đồng sở hữu. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng thì cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chung quyền sử dụng đất với người khác được phép làm các thủ tục đăng ký biến động thay đổi về chủ sử dụng.

Việc cho phép trên giải quyết rất nhiều vấn đề: (1) Xác định chủ sử dụng đất thực tế trong công tác quản lý đất đai của Nhà nước; (2) Tăng thu ngân sách từ các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (3) Tránh các khiếu kiện, khiếu nại, tranh chấp đối với trường hợp giao dịch chuyển nhượng bằng HĐ uỷ quyền khi HĐ uỷ quyền bị vô hiệu; (4) Thuận lợi cho công tác thu hồi đất khi thực hiện các Dự án đầu tư khi cần thu hồi thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng.

+ Đề nghị bỏ quy định về việc đăng ký đất đai khi có sự thay đổi quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không; cho thuê và cho thuê lại vì trên thực tế các quyền này không làm ảnh hưởng đến hiện trạng sử dụng đất, việc đăng ký sẽ mất nhiều thời gian, chi phí của công dân tổ chức tạo nên chi phí thủ tục hành chính không cần thiết.

+ Ý kiến: tại điểm d, khoản 1, Điều 133 và điểm n, khoản 1, Điều 134 dự

thảo Luật Đất đai năm 2023 có đưa ra một khái niệm hoàn toàn mới đó là “không gian ngầm” mà Luật Đất đai 2013 chưa có.

Căn cứ theo giải thích từ ngữ của Luật quy hoạch đô thị năm 2009 quy định thì: “Không gian ngầm là không gian dưới mặt đất được quy hoạch để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm đô thị”.

Trong khi đó, căn cứ theo khoản 4 Điều 2 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị quy định: “Công trình ngầm đô thị là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật.”

Từ những điều trên, việc thực hiện đăng ký lần đầu và đăng ký biến động (với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi) đối với phần không gian ngầm này phải được phân biệt rõ, cụ thể, tách biệt khái niệm đối với 02 trường hợp: Trường hợp thứ nhất về việc đăng ký cho các hạng mục công trình ngầm đô thị được quy hoạch để sử dụng cho các dự án quy mô lớn: ví dụ hầm để xe, công trình ngầm đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật của các nhà ở chung cư-thương mại; công trình giao thông ngầm như hầm chui, hầm đi bộ của Nhà nước...và đối với trường hợp thứ hai là các tầng hầm (không được coi là không gian ngầm theo khái niệm tại Luật Quy hoạch đô thị nêu trên) sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau các công trình nhỏ lẻ (khách sạn, biệt thự...) của các hộ gia đình, cá nhân. Trong thực tiễn đã có những Giấy phép xây dựng được duyệt bao gồm cả phần công trình tầng hầm; vì vậy dự thảo Luật Đất đai năm 2023 cần bổ sung thêm khái niệm mới “không gian ngầm; quyền sử dụng không gian ngầm” cũng như khái niệm “khoảng không; quyền sử dụng khoảng không” trong mục giải thích từ ngữ để làm rõ ý hơn, cụ thể hơn cho người dân đồng thời phục vụ trong việc thực hiện đăng ký cũng như cấp Giấy chứng nhận.

+ Đề nghị bổ sung cấp nào có thẩm quyền được thực hiện việc đăng ký biến động đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi.

+ Nhận xét chung: Điều 134 Dự thảo Luật quy định về đăng ký biến động. Hiện tại khi đăng ký biến động về đất đai thì người đăng ký phải thực hiện đăng ký lần lượt các biến động khiến cho việc đăng ký bị kéo dài vừa tốn thời gian, chi phí cho người sử dụng đất. Đề nghị bổ sung quy định khi đăng ký biến động, người đăng ký được thực hiện cùng lúc các nội dung đăng ký khác nhau sẽ giúp cho người dụng đất tiết kiệm thời gian và chi phí.

+ Về việc đăng ký biến động đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đang thế chấp. Qua thực tế trong thời gian thế chấp tài sản phát sinh sự kiện

phải đăng ký biến động như thừa kế, phân chia tài sản chung vợ chồng, góp vốn... mặc dù đã có văn bản đồng ý của Ngân hàng về việc cho khách hàng thực hiện các thủ tục này trong thời gian thế chấp. Tuy nhiên, thực tế triển khai văn phòng công chứng, cơ quan quản lý đất đai thường yêu cầu Ngân hàng phải giải chấp đối với tài sản thì mới đồng ý thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đối với tài sản. Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét quy định đảm bảo tài sản đang thế chấp mà phát sinh sự kiện phải đăng ký biến động (như đăng ký hợp thửa, điều chỉnh diện tích, thay đổi thông tin pháp lý của người sử dụng đất...) thì vẫn được tiếp tục được ghi nhận nội dung đã đăng ký thế chấp. Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung “Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký thế chấp vẫn được giữ nguyên sau khi đăng ký biến động (trừ trường hợp xóa đăng ký thế chấp), nếu việc đăng ký biến động dẫn đến phải cấp Giấy chứng nhận mới thay thế Giấy chứng nhận cũ phải được ghi trên Giấy chứng nhận mới”, xem xét hướng dẫn cụ thể những trường hợp nào bắt buộc hoặc không bắt buộc Tổ chức tín dụng phải giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi đăng ký biến động để các tổ chức tín dụng có cơ sở thực hiện.

+ Đề nghị cấp quyền sử dụng đất cho hộ không tính đường dân sinh, đường thoát nước công cộng; cần nêu cụ thể khi cấp quyền sử dụng đất cho hộ dân phải chừa đường dân sinh, đường thoát nước công cộng.

+ Hiện tại khi đăng ký biến động về đất đai thì người đăng ký phải thực hiện đăng ký lần lượt các biến động khiến cho việc đăng kv bị kéo dài vừa tốn thời gian, chi phí cho người sử dụng đất. Đề nghị bổ sung quy định khi đăng ký biến động, người đăng ký được thực hiện cùng lúc các nội dung đăng ký khác nhau sẽ giúp cho người dùng đất tiết kiệm thời gian và chi phí về việc đăng ký biến động đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đang thế chấp. Qua thực tế trong thời gian thế chấp tài sản phát sinh sự kiện phải đăng ký biến động như thừa kế, phân chia tài sản chung vợ chồng, góp vốn mặc dù đã có văn bản đồng ý của Ngân hàng về việc cho khách hàng thực hiện các thủ tục này trong thời gian thế chấp. Tuy nhiên, thực tế triển khai văn phòng công chứng, cơ quan quản lý đất đai thường yêu cầu Ngân hàng phải giải chấp đối với tài sản thì mới đồng ý thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đối với tài sản. Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét quy định đảm bảo tài sản đang thế chấp mà phát sinh sự kiện phải đăng ký biến động (như đăng ký hợp thửa, điều chỉnh diện tích, thay đổi thông tin pháp lý của người sử dụng đất...) thì vẫn được tiếp tục được ghi nhận nội dung đã đăng ký thế chấp. Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung “Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đang đã được đăng ký thế chấp vẫn được giữ nguyên sau khi đăng ký biến động (trừ trường hợp xóa đăng ký thế chấp), nếu việc đăng ký biến động dẫn đến phải cấp Giấy chứng nhận mới thay thế Giấy chứng nhận cũ phải được ghi trên Giấy chứng nhận mới”, xem xét hướng dẫn cụ thể những trường hợp nào bắt buộc hoặc không bắt buộc Tổ chức

tín dụng phải giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi đăng ký biến động để các to chức tín dụng có cơ sở thực hiện.

+ Dự thảo không quy định đăng ký biến động đối với trường hợp điều chỉnh vị trí đất ở, tuy nhiên thực tế nhu cầu điều chỉnh vị trí đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong thời gian qua là rất lớn (nguyên nhân do thửa đất bị hưởng hành lang lộ giới, nhà nước vận động người dân hiến đất để xây dựng công trình công cộng, hoặc trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo bản đồ cũ trước đây thì thửa đất ở nằm cập rạch, kinh, sông nhưng do quá trình cấp giấy trước đây chưa cập nhật lộ giao thông nông thôn nên vị trí thửa đất ở nằm tiếp giáp rạch, kinh, sông...), nay người dân xin đăng ký biến động đối giấy và đề nghị điều chỉnh vị trí đất ở thì không có cơ sở để thực hiện do quy định pháp luật đất đai hiện hành không có thủ tục cho phép điều chỉnh vị trí đất ở. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp này cần được quy định và hướng dẫn cụ thể việc thực hiện điều chỉnh đất ở hay phải chuyển mục đích sử dụng đất? Vì vậy, đề nghị bổ sung hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục điều chỉnh vị trí đất ở để địa phương có cơ sở thực hiện, đáp ứng nhu cầu thực tế của người sử dụng đất.

+ Đề nghị rà soát các trường hợp trong thực tế để đảm bảo đủ các trường hợp đăng ký, tránh chồng chéo trong giải quyết thủ tục của người dân.

+ Dự thảo Luật cũng như pháp luật về đất đai hiện hành chưa có cơ chế pháp lý về việc cho nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Kiến nghị bổ sung cơ chế pháp lý về việc nộp đồng thời hồ sơ đăng ký trong trường hợp phát sinh nhiều biến động liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

+ Đề nghị bổ sung điểm p khoản 1 Điều 134 dự thảo Luật: Đăng ký biến động trong dự thảo Luật Đất đai: cụ thể như sau: “p) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền tài sản gắn liền với đất chung của hộ gia đình thành quyền sử dụng đất riêng của vợ hoặc của chồng, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

+ Trên thực tế, có nhiều trường hợp người dân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng không đăng ký quyền sử dụng đất và tiếp tục chuyển nhượng tiếp cho người thứ 3, thứ 4,... nhưng vẫn không đăng ký để trốn thuế; chỉ khi người nhận quyền sử dụng đất muốn xây nhà ở hoặc muốn mang tên mình thì mới đi đăng ký, do đó Luật đất đai cần quy định chế tài để xử lý.

*** 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:** Có 114 lượt ý kiến¹⁴¹.

- Khoản 1:

+ Luật Đất đai hiện hành giao cho Chính phủ quy định các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 và tại điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

¹⁴¹ Có 37 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

quy định thêm 13 loại giấy tờ khác; do đó đề nghị bổ sung 13 loại giấy tờ này vào Luật để bảo đảm tính kế thừa, ổn định của Pháp Luật, hoặc giao cho Chính phủ quy định như Luật Đất đai hiện hành

+ Cần nêu cụ thể các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 để bảo đảm tính thống nhất, tránh việc thực hiện tùy nghi ở các địa phương.

+ Tại khoản 1 dự thảo quy định: Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Đề nghị sửa thành: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 “và các giấy tờ khác do UBND tỉnh quy định phù hợp với lịch sử và tình hình thực tế tại địa phương”.

- Khoản 2:

+ Điều 100 – điểm 1 - mục b ghi rõ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan có thẩm quyền cấp"... muốn được cấp bìa đỏ là phải có quyết định cấp đất của cơ quan có thẩm quyền. Nếu quyết định tạm cấp thì bìa đỏ tạm cấp. Vậy bìa đỏ tạm cấp là một loại giấy tờ được cấp bìa đỏ. Quyết định cấp đất đứng trên bìa đỏ mà quyết định 698 tối thiểu cũng phải cấp bìa đỏ tạm thời cho dân vì dân đã quản lý sử dụng và canh tác 35 năm nay.

Tôi xin góp ý sửa luật lần này điều 100 điểm 1 mục b cần ghi rõ thêm: quyết định tạm thời và bìa đỏ tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

+ Đề nghị bổ sung sửa thành: “2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên một trong các hồ sơ sau: Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính, sổ mục kê, bản đồ đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trước ngày 15 tháng 10 năm 1993”. Lý do: Một số hồ sơ lưu dạng giấy qua nhiều thời kỳ khác nhau thất lạc cần có một tài liệu đối chiếu là đảm bảo.

+ Khoản 2 đề nghị sửa đổi thành: "GCNQSDĐ tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính trước ngày 15/10/1993". Lý do: Trên thực tế có những đơn vị hành chính còn sử dụng loại Sổ mục kê này nhưng bản chất ghi những thông tin, nội dung cũng giống sổ đăng ký ruộng đất và sổ địa chính.

+ Tại khoản 2 quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993” kiến nghị sửa đổi, bổ sung: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm

quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính được lập khi thực hiện giao đất theo Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ”.

+ Tại Khoản 2, quy định Sổ đăng ký ruộng đất và Sổ địa chính là giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân... Nhưng trên thực tế, nhiều trường hợp diện tích đất của hộ gia đình trong hai loại sổ này có sự khác nhau, do đó đề nghị nên quy định ưu tiên sử dụng Sổ địa chính, nếu chưa có Sổ địa chính thì mới sử dụng Sổ đăng ký ruộng đất.

+ Khoản 2, đề nghị nghiên cứu sửa khoản này vì thực tế lâu nay còn vướng mắc đối với trường hợp sử dụng đất cùng thời kỳ nhưng cơ quan nhà nước chưa thực hiện hoặc thực hiện đăng ký chưa đầy đủ cho người dân, dẫn đến người dân không có tên thì quyền lợi lại không bằng mà lỗi không thuộc về họ (lỗi do cơ quan nhà nước).

+ Tại khoản 2 đề nghị bổ sung thêm nội dung: Giấy phép sử dụng đất do cấp huyện, cấp tỉnh cấp; bản đồ được lập theo chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước.

+ Khoản 2: Đề nghị điều chỉnh thành: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê, sổ địa chính, bản đồ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.”.

+ Đề nghị bổ sung ý kiến khoản 2 Điều 135 thêm cụm từ “có tên trong sổ mục kê và bản đồ địa chính” trước “ngày 15/10/1993 sử dụng đất ổn định không có tranh chấp”.

+ Khoản 2 Điều 135 quy định: “2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.”

Liên quan đến thửa đất có giấy tờ theo quy định, cụ thể là có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg với mục đích đất thổ cư theo khoản 2 Điều 135. Tuy nhiên, với nhiều lý do như đã phá dỡ nhà ở, nhà ở ngã đổ, do không kê khai,... nên khi đo đạc bản đồ, cấp Giấy chứng nhận theo Luật đất đai 1993 lại được xác định theo hiện trạng với mục đích đất nông nghiệp.

Vướng mắc hiện nay là người sử dụng đất yêu cầu cấp Giấy chứng nhận đất ở có vườn ao theo giấy tờ có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg, không đồng ý cấp đất nông nghiệp (Đề nghị hủy giấy chứng nhận cấp theo Luật đất đai 1993 lại được xác định theo hiện trạng với mục đích đất nông nghiệp). Tuy nhiên không có cơ sở để xử lý. Đề nghị quy định bổ sung cấp giấy chứng nhận công nhận mục đích theo giấy chứng nhận đã cấp theo Luật Đất đai 1993 hay theo giấy tờ có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg là đất thổ cư để công nhận đất ở theo quy định và cách thức để các địa phương thực hiện.

+ Tại khoản 2 dự thảo quy định 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 đề nghị bổ sung thêm sổ mục kê (do hồ sơ địa chính của huyện đang lưu giữ không có Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính). Nội dung sửa đổi lại thành: “2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính “Sổ mục kê” trước ngày 15 tháng 10 năm 1993”.

Đề xuất ghi rõ hơn về các loại giấy tờ để phù hợp với điều kiện làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất, nên bổ sung thêm tại khoản 2, điều 135 dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) nội dung (Sổ mục kê ruộng đất); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ mục kê ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

+ Khoản 2 quy định người sử dụng đất có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước 15/10/1993. Tuy nhiên, Sổ địa chính được lập thống nhất cả nước theo quyết định số 499/QĐ-ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục Địa chính và đang được lưu trữ tại UBND các xã dẫn đến Điều 135 quy định phải có tên trong Sổ địa chính được lập trước 15/10/1993 là không hợp lý;

Đề nghị quy định căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư có tên trong Sổ địa chính đang được lưu trữ tại UBND các xã (có phô tô bản gốc và ký đóng dấu xác nhận giữa UBND xã).

+ Trường hợp ranh giới thửa đất có thay đổi so với thời điểm cấp giấy diện tích lớn hơn diện tích đã cấp giấy mà phù hợp với quy hoạch, sử dụng ổn định không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất phần tăng thêm – Nên bỏ cụm từ: được xem xét công nhận QSD đất.

+ Quy định thời hạn phải thực hiện đăng ký đất đai kể từ khi đưa đất vào sử dụng và có chế tài xử phạt nếu sau thời gian quy định không đăng ký nhằm hạn chế tình trạng người sử dụng đất không làm thủ tục đăng ký đất đai đồng thời khuyến khích người sử dụng đăng ký đất đai giúp công tác quản lý nhà nước về đất đai được tốt hơn.

+ Khoản 2 Điều 135 quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.”

Góp ý:

- Đề nghị công nhận nội dung được lập tại sổ địa chính được lập năm 1998 có nguồn gốc nhà, đất người dân được xác lập trong sổ này có thời gian trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

- Đề nghị quy định căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư có tên trong Sổ địa chính đang được lưu trữ tại

UBND cấp xã (có ký đóng dấu xác nhận giữa UBND xã và Sở Địa chính - Nhà đất cũ).

+ Tại khoản 2, đề nghị bổ sung quy định thời điểm công nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 và quy định sử dụng đất trước khi có quy hoạch lần đầu.

- Khoản 3:

+ Tại Khoản 3 quy định: "3. Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho Quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa; nhà tình thương gắn liền với đất".

Đề nghị quy định rõ giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất là do nhà nước bàn giao hay bao gồm các trường hợp có biên bản giao của các tổ chức, các đơn vị tài trợ nhà tình thương, tình nghĩa để có đủ cơ sở pháp lý.

+ Đề nghị quy định cụ thể: "Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất" là giấy tờ như thế nào, là giấy tờ có chữ ký của các bên liên quan hay phải là giấy tờ có xác nhận của chính quyền địa phương.

+ Tại khoản 3, đề nghị bổ sung cụm từ "chuyển nhượng" thành "Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất". Lý do, quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất đã được quy định tại khoản 9, Điều 3 Dự thảo Luật.

+ Tại khoản 3, có ý kiến đề xuất nghiên cứu điều chỉnh thành: "3. Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận; giấy tờ...".

- Khoản 4:

+ Khoản 4: Nội dung không rõ về tính hợp pháp của giấy tờ và nguồn gốc đất. Về thể thức, giấy này là giấy viết tay chưa có hoặc có xác nhận của cấp không đúng thẩm quyền (UBND xã chẳng hạn). Theo nội dung dự thảo thì có quyền hiểu như vậy. Vì: các khoản mục khác điều ghi Giấy tờ hợp pháp, cấp có thẩm quyền mà nội dung này lại không. Về nguồn gốc không rõ là gì (ngầm ý hiểu là đất ở) nhưng cũng có thể là đất ở nhưng được cấp trái thẩm quyền (luật mới đã không còn quan tâm đến yếu tố cấp đất trái thẩm quyền như cũ) hay là đất nông nghiệp, lâm nghiệp được xây nhà ở rồi đem chuyển nhượng v.v...Bởi vậy, đề xuất nội dung như sau: 4. Giấy tờ chưa hợp pháp chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mua bán nhà ở gắn liền với đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và nguồn gốc đất phù hợp đất ở (hoặc không phải đất nông lâm nghiệp thủy sản) tại thời điểm giao dịch.

+ Khoản 4 quy định "*Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán*

nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993" đề nghị chỉnh sửa: "Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở".

+ Khoản 4 Điều 135 đề nghị sửa "giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở" thành "giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất".

+ Khoản 4 Điều 135 quy định: "4. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993."

Trên thực tế, giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 được UBND cấp xã xác nhận, tuy nhiên trước ngày 15/10/1993 Luật Đất đai không cho phép mua bán đất, vì vậy cần quy định cụ thể, dễ hiểu hơn.

+ Tại Khoản 4 Điều 135: Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Có nhiều ý kiến cho rằng Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 là giấy tờ viết tay, chưa được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận được hay giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận; tuy nhiên, trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 Luật Đất đai không cho phép mua bán đất, vì vậy cần quy định cụ thể, dễ hiểu hơn.

+ Đề nghị sửa đổi bổ sung khoản 4 Điều 135 như sau: "Giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy tờ mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

+ Khoản 4 quy định "4. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993". Kiến nghị bổ sung thêm trường hợp "hoặc sổ mục kê đất đai được xác lập cùng thời điểm" làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất. Lý do một số địa phương không có Bản đồ 299, Hồ sơ địa chính lập trước ngày 15/10/1993, không có Sổ đăng ký ruộng đất nhưng có Sổ mục kê đất đai, đề nghị xem xét bổ sung để làm căn cứ xác định công nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị chỉnh sửa "...xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993" thành "... xác nhận trước ngày 15 tháng 10 năm 1993".

Tại Khoản 4, đề nghị bỏ cụm từ: "là đã sử dụng.", sửa đổi thành: "4. Giấy

từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Lý do, tránh có các cách hiểu khác nhau và tránh trường hợp UBND cấp xã xác định tại thời điểm công dân đề nghị được công nhận quyền sử dụng đất mà Giấy tờ đó lại thành Giấy tờ hợp pháp tương đương với các Giấy tờ khác quy định tại Điều này.

+ Tại Khoản 4: “Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993”

Đề nghị quy định rõ thời điểm xác nhận của UBND xã tại thời điểm lập giấy tờ chuyển nhượng hay tại thời điểm lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp nói trên.

+ Đề nghị điều chỉnh, bổ sung như sau: “4. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.”. Lý do: Để xác định cụ thể thời gian UBND cấp xã xác nhận.

- Khoản 5: Quy định: Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở. Đề nghị quy định rõ hơn Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở hay Công ty thanh lý, hóa giá cũng được xác định là giấy tờ về quyền sử dụng đất. Đề nghị bổ sung giấy tờ là sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980 (trước hiến pháp năm 1980) là giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất.

- Khoản 6:

+ Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất. Đề nghị bỏ mục này vì dùng cụm từ “ chế độ cũ” cấp để bị lợi dụng đòi lại đất và trái với Khoản 2, Điều 18.

+ Khoản 6 quy định: “Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất”. Vậy “chế độ cũ” là chế độ nào, đề nghị làm rõ “Chế độ cũ” là chế độ chính trị - xã hội nào trong lịch sử các chế độ chính trị - xã hội của Việt Nam.

- Khoản 7:

+ Nội dung dự thảo Khoản 7 Điều 135 Luật Đất đai (sửa đổi): “7. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”. Đề nghị sửa đổi như sau: “7. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Chính phủ quy định.”. Lý do: Đảm bảo thực hiện thống nhất trên phạm vi cả nước.

+ Khoản 7 quy định “7. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”, đề nghị giữ nguyên theo quy định của Luật đất đai năm 2013 “7. Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định của Chính phủ” để đảm bảo thống nhất, tránh mỗi địa phương quy định một kiểu dễ phát sinh khiếu kiện.

+ Khoản 7 Điều 135 đề nghị bỏ.

+ Tại Khoản 7, đề nghị giao Chính phủ quy định cụ thể chứ không giao UBND cấp tỉnh để tránh trường hợp mỗi tỉnh quy định một kiểu khác nhau.

+ Tại khoản 7 quy định: “7. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.” Nếu UBND cấp tỉnh phải làm văn bản xin ý kiến cơ quan chuyên môn về đất đai, vấn đề này cần điều chỉnh thành “do Chính phủ quy định cụ thể”.

+ Khoản 7. Đề nghị bỏ khoản 7 về nội dung: “Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”, Lý do: Luật Đất đai năm 2013 quy định cụ thể các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều 100). Bên cạnh đó, Luật đã giao Chính phủ quy định các loại giấy tờ khác (Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP). Do đó, việc giao cho UBND tỉnh cấp tỉnh quy định thêm là không cần thiết, dẫn đến mỗi địa phương ban hành quy định khác nhau, không đảm bảo được tính thống nhất của Luật. Đề xuất chỉ quy định trong Luật, Nghị định.

- Ý kiến khác:

+ Bổ sung Khoản 8 vào Điều 135: "Giấy tờ về việc giao đất, cấp đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993".

+ Đề nghị bổ sung thêm các giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 136 vào Điều 135 để thống nhất các loại giấy tờ cấp giấy như: bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

+ Đề nghị bổ sung khoản 8 Điều 135 giấy tờ về việc giao đất nông nghiệp thực hiện theo nghị định 64-CP ngày 27/09/1993 đã được các địa phương giao cho hộ gia đình, cá nhân và thực hiện dồn điền đổi thửa theo quy định của tỉnh có tên trong sổ nhận ruộng, sổ địa chính, sổ mục kê bản đồ địa chính mà hiện đang sử dụng ổn định không tranh chấp đến thời điểm hiện tại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức của luật này. Nếu hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có các loại giấy tờ trên thì phải lấy ý kiến cộng

đồng dân cư và thực hiện niêm yết công khai.

+ Đề nghị nghiên cứu bổ sung thêm khoản 8 như sau: “Các loại giấy tờ khác như biên lai thuế, giấy mua bán viết tay, tài sản trên đất, minh chứng, ở, canh tác, sử dụng ổn định từ 2004 trở về trước...”

+ Bổ sung thêm khoản 8 Điều 135 như sau: Phiếu thu hoặc các giấy tờ thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp giao đất trái thẩm quyền trước ngày 01/7/2014.

+ Đề phù hợp về nội dung của các điều luật, đề nghị bổ sung thêm vào Điều 135 các loại giấy tờ theo như quy định tại khoản 3 Điều 136, vì đây là các giấy tờ làm căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị sửa Điều 135 dự thảo Luật như sau: “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 được xem xét theo thứ tự ưu tiên sau... ” do thực tế tại một số địa phương có nhiều trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều loại giấy tờ khác nhau đối với 01 thửa đất và các loại giấy tờ đó thể hiện không đồng nhất về mục đích sử dụng đất dẫn đến khó khăn cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết. Vì vậy cần phải quy định loại giấy tờ ưu tiên để làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

+ Tại Điều 135 quy định: Giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất. Tuy nhiên không có từ đất ở; vì vậy, cần bổ sung từ “ở” vào nội dung “Công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất”;

Bổ sung quy định việc công nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014 và đất do hợp tác xã nông nghiệp, hợp tác xã tiểu thủ công nghiệp bán nhà, giao đất ở cho hội viên giai đoạn trước ngày 01/7/2014 vì đây là thực tế vẫn đang tồn tại trong công tác quản lý, sử dụng đất của nước ta.

+ Hiện nhân dân có nhu cầu làm sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng mà thủ tục, căn cứ pháp lý, hồ sơ cần thì quá nhiều, có những người đứng tên trên thửa đất đã chết việc cung cấp tài liệu chứng minh thửa đất rất khó. Đề nghị chính phủ nghiên cứu ban hành hướng dẫn thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sao cho nhanh, gọn.

+ Đề nghị bổ sung vào 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: Sổ mục kê đất đai.

+ Đề nghị xem xét bổ sung “Quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền ban hành đối với các dự án đã được hủy bỏ, không thực hiện” là một trong những loại Giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư tại Điều 135 của Dự thảo.

+ Đề nghị gộp khoản 6 và 7 vì có nội dung gần nhau (UBND phường Hòa Thuận Tây)

+ Đất thổ cư theo bì đỏ năm 1994 là loại đất gì?

Những giấy tờ từ mục 1 đến mục 7 hầu hết ở địa phương không có, mà chỉ có tên trong sổ mục kê năm 1985 lập theo bản đồ 299.

Góp ý bổ sung: Có tên chủ sử dụng đất trong sổ mục kê năm 1985 lập theo chỉ thị 299 năm thì được công nhận đất vườn (Ao) cùng thửa với đất ở thành đất ở.

+ Điều 135: cần có quy định, cơ chế cụ thể đối với trường hợp giao đất trái thẩm quyền.

+ Bổ sung vào Điều 135 thêm khoản 8 như sau: "Hộ gia đình, cá nhân có đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004, nay được Ủy ban nhân dân xã phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ như Bản đồ, sổ mục kê 299 được đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng chính phủ.

+ Có ý kiến cho rằng tên Điều 135 với nội dung là không thống nhất, chưa bảo đảm logic với các quy định về các trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng lại có các giấy tờ khác làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, nội dung của Điều này là các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tên Điều lại chỉ nêu "Giấy tờ làm căn cứ..."

+ Tại Chương X Điều 135 Luật 2023 (sửa đổi) quy định về giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất theo tôi viết như vậy là chưa đùm chưa rõ ràng, chưa kế thừa Luật Đất đai năm 2013 vì: Điều 135 luật đất đai sửa đổi năm 2023 ở khoản 1-8 hoàn toàn không có nội dung các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 ở khoản 1 điểm g điều 100 Luật 2013 theo quy định cụ thể của Chính phủ cụ thể tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

Như vậy có khoảng 15 loại giấy tờ được bổ sung cho điều 100 luật năm 2013 (chủ yếu được bổ sung ở Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 01/2017/NĐ-CP của chính phủ) công nhận là giấy tờ hợp pháp tức là công nhận những cơ quan cấp các giấy tờ này là cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện những chính sách đất đai của nhà nước trước 15/10/1993 có đủ điều kiện để cấp giấy CNQSDĐ thì chương 10 điều 135 luật 2023 (sửa đổi) lại không công nhận, không ghi, không quy định cụ thể, chỉ ghi chung chung là cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện những chính sách đất đai của nhà nước trước 15/10/1993 để xảy ra tranh cãi khiếu kiện, thiệt thòi cho các hộ gia đình có 15 loại giấy tờ này thành đất không hợp pháp, không

đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ.

Tôi đề nghị điều 135 luật 2023 (sửa đổi) nên viết sao bao hàm đầy đủ cụ thể các trường hợp trên để cán bộ địa chính có căn cứ rõ ràng làm việc, tránh gây khó cho dân và không làm mất quyền sử dụng đất của một tầng lớp không ít nhân dân, cán bộ nông trường quốc doanh, cán bộ quân đội đã được cấp đất từ trước 15/10/1993 theo chỉ thị 282/CT-QP ngày 11/7/1991. Tránh hiện tượng ngay trong Luật thì Luật trước (2013) công nhận là hợp pháp, luật sau (2023) thì không công nhận là hợp pháp.

+ Xác định QSD tại Điều 135, đề nghị bổ sung thêm đất đã được sử dụng của các hộ gia đình trước ngày 01/10/1993 chưa được cấp GCN QSDĐ, không có giấy tờ theo quy định tại Điều 135 này thì vẫn được xét cấp GCN QSDĐ, vì trước đây đất này do HTX NN quản lý và giao đất cho các hộ. Do vậy, không có đầy đủ giấy tờ lưu lại cho đến nay (UBND xã lúc đó không phải là cơ quan giao đất), không nhất thiết phải 01/4/2014 theo dự thảo Luật.

+ Tại Điều 135 quy định giấy tờ căn cứ công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tuy nhiên không có từ đất ở; vì vậy, cần bổ sung từ ở vào nội dung “Công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất”; bổ sung quy định việc công nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014 và đất do hợp tác xã nông nghiệp, hợp tác xã tiểu thủ công nghiệp bán nhà, giao đất ở cho hội viên giai đoạn trước ngày 01/7/2014 vì đây là thực tế vẫn đang tồn tại trong công tác quản lý, sử dụng đất của nước ta.

+ Giấy tờ chứng minh việc đổi đất ở của gia đình với đất do UBND xã quản lý để địa phương sử dụng đất của gia đình vào mục đích công ích, gia đình sử dụng đất do UBND quản lý xã làm nhà ở trước 15/10/1993.

Giấy tờ chứng minh việc đổi đất ở của gia đình với đất do UBND xã quản lý để địa phương sử dụng đất ở của gia đình làm công trình công ích phục vụ nhân dân, gia đình sử dụng đất của UBND xã làm nhà ở được UBND cấp xã (hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền) xác nhận là việc đổi đất trước 15/10/1993.

+ Ý kiến của Bộ Tài nguyên và môi trường: “Đối với những trường hợp không có các giấy tờ trên, Dự thảo quy định cụ thể như sau: hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 1/7/2014 mà không có các giấy tờ nhưng có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Nội dung dự thảo này rất phù hợp. Kính mong Chính phủ xem xét.

+ Đề nghị bỏ xác nhận chứng thực đối với người dân xin cấp giấy CN QSDĐ lần đầu, người dân mua bán chuyển nhượng bằng giấy tay, khi đi cấp giấy CN QSDĐ thì bị vướng luật không làm được do người chủ cũ không còn sống hoặc giá đất tăng cao sau nhiều năm không chịu ký chứng thực cho người mua, rất khó cho người dân không xin cấp giấy CN QSDĐ được.

Trường hợp các tổ chức tư nhân nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn hoặc mua bán chuyển nhượng tài sản đất đai đã có giấy chứng nhận QSDĐ thì vẫn phải thông qua chứng thực tại phòng giao dịch công chứng.

+ Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 135 nên xem xét điều chỉnh thời gian sử dụng đất (trước ngày 01/7/2014) sang trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để tạo điều kiện cho người dân được giao đất, mọi thửa đất điều được giao, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

+ Bổ sung thêm khoản quy định: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 (ngày Hiến pháp Pháp có hiệu lực) không có giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, nay được các người cư trú cùng thời điểm sử dụng đất và UBND cấp xã xác nhận hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18/12/1980, sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khiếu nại thì được công nhận quyền sử dụng đất như quy định tại khoản 1 Điều 136.

Nguyên nhân: Do chiến tranh các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất đã bị cháy, bị thất lạc; khi thực thực hiện kê khai đất đai theo Chỉ thị 299/TTg của Chính phủ vào năm 1980 thì có nhiều địa phương thực hiện không đến nơi đến chốn nên đa số người dân sử dụng đất từ trước năm 1980 nhưng không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 135 của dự thảo Luật, tạo sự công bằng trong việc công nhận quyền sử dụng đất của người đang sử dụng, công bằng trong tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư cần xem xét bổ sung thêm nội dung đề nghị nêu trên là phù hợp với thực tế.

Đề nghị xem xét rút gọn các thủ tục theo hướng bỏ chủ thể là hộ gia đình sử dụng đất vì hiện nay, việc xác định các thành viên trong hộ gia đình gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, làm ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất.

+ Tại khoản 1, 2, Điều 135: Đề nghị làm rõ hơn về những giấy tờ được công nhận trước ngày 15/10/1993. Vì khi người dân đi làm giấy tờ, giấy tờ sử dụng từ trước ngày 15/10/1993 nhưng ký xác nhận vào ngày 16/10/1993 thì không được công nhận. Luật quy định có tên trong sổ địa chính trước ngày 15/10/1993 thì được dùng làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi người dân thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất thì các cơ quan chuyển thông tin không thực hiện và chỉ dùng để tham khảo, gây khó cho người dân trong việc đăng ký.

+ 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. Đề nghị bổ sung thêm các giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3, 4, 5 Điều 136 vào Điều 135 để thống nhất các loại giấy tờ cấp giấy như: bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành...

+ Tại Điều này quy định giấy tờ căn cứ công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tuy nhiên không có từ đất ở; vì vậy, cần bổ sung từ ở vào nội dung “Công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất”; bổ sung quy định việc công nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014 và đất do hợp tác xã nông nghiệp, hợp tác xã tiểu thủ công nghiệp bán nhà, giao đất ở cho hội viên giai đoạn trước ngày 01/7/2014 vì đây là thực tế vẫn đang tồn tại trong công tác quản lý, sử dụng đất của nước ta.

+ “Quy định về 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”. Tuy nhiên, dự thảo không có quy định về việc hộ gia đình, cá nhân có tên trong sổ mục kê đất, bản đồ giải thửa số 299. Đề nghị xem xét quy định bổ sung nội dung này.

+ Đề nghị quy định thêm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán đất nông nghiệp không phải là đất lúa từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01/7/2004 nay đã chuyển sang làm nhà ở được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01/7/2004.

+ Về tiêu đề của Điều này, đề nghị bỏ từ “đang” trong cụm từ “đang sử dụng đất” vì trên thực tế việc xác định người đang sử dụng đất là rất khó và người dân hay có kiến nghị, thắc mắc về vấn đề này.

+ Đề nghị bổ sung quy định hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ gì hoặc không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đang sử dụng đất của cha, ông từ lâu đời và không có tranh chấp thì được chấp nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để phù hợp thực tiễn.

Cần có quy định, cơ chế cụ thể đối với trường hợp giao đất trái thẩm quyền.

*** 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:** Có 84 lượt ý kiến¹⁴².

- Khoản 1:

+ Tại khoản 1 có quy định cụm từ “đang sử dụng đất ổn định”, tuy nhiên các khoản điều này không có. Đề nghị bổ sung cụm từ này. Lý do: (1) Để thống

¹⁴² Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

nhất với khoản 1 và công bằng giữa những người sử dụng đất; (2) Để tránh việc người sử dụng vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 12 quy định Những hành vi bị nghiêm cấm trong đó có: “Không đưa đất vào sử dụng, ...”. Và sử dụng đất không ổn định chính là không đưa đất vào sử dụng.

Đề xuất sửa đổi nội dung “đang sử dụng đất ổn định” thành “được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận đang sử dụng đất ổn định” để làm rõ được điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất và trách nhiệm của UBND cấp xã trong xác nhận việc sử dụng đất ổn định.

Cần quy định rõ thế nào là “đang sử dụng đất ổn định” vào Điều 3. Lý do: để làm cơ sở cho việc xác định, xác nhận việc sử dụng đất ổn định để công nhận quyền sử dụng đất.

Đề xuất quy định như sau: “Sử dụng đất ổn định là sử dụng đất liên tục vào mục đích chính theo từng năm kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất đến thời điểm được công nhận quyền sử dụng đất”.

+ Đề nghị cần quy định thêm đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cán bộ, công chức, vì quy định trước đây đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp nhưng thực tế có nhiều trường hợp cán bộ, công chức được cha mẹ tặng cho, thừa kế, để lại đất thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp.

+ Khoản 1 Điều 136 chỉ đặt ra một điều kiện sử dụng đất ổn định và nếu có xảy ra tranh chấp thì trường hợp này vẫn sẽ được công nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quy định như vậy là không hợp lý bởi tại thời điểm công nhận nếu có tranh chấp thì chưa đủ căn cứ để xác định thửa đất đó có được sử dụng ổn định của một chủ thể với một mục đích hay không, chưa xác định được bên nào sẽ có quyền sử dụng đất khi có tồn tại tranh chấp để đòi đất.

Đề nghị: Bổ sung “đất không có tranh chấp” vào điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 136 Dự thảo.

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này (bao gồm các hộ gia đình nằm trong khu vực có quy hoạch dự án nhưng đã quá 10 năm dự án không thực hiện) thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

+ Khoản 1 Điều 136 quy định: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.”

Góp ý: Nên bỏ cụm từ “Hộ gia đình” vì ảnh hưởng đến quyền định đoạt tài

sản của người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng, được công nhận quyền sử dụng đất.... Đề nghị thay đổi câu từ có hộ khẩu thường trú tại địa phương bằng một cụm từ có giá trị tương đương vì luật cư trú hiện nay đã không còn sử dụng sổ hộ khẩu.

Tại điều này này bổ sung thêm đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất như: mua, bán chuyển nhượng bằng hình thức (viết tay) tự xây dựng nhà ở trên phạm vi đất có nguồn đất Nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 cư trú ở định phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Xem xét xử lý vi phạm hành chính khắc phục hậu quả đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

+ Tại khoản 1: Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “không có tranh chấp” vào sau cụm từ “sử dụng đất ổn định”, cụ thể “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”.

- Khoản 2:

+ Khoản 2 Điều 136 quy định: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.” Tuy nhiên thực tế thực hiện không được rõ ràng. Đề nghị quy định rõ hơn là không phải nộp tiền sử dụng đất cho người nhận chuyển quyền chưa thực hiện thủ tục quy định như xem xét cấp giấy chứng nhận đối với người chuyển quyền sử dụng đất, kể cả việc áp dụng xác định hạn mức, diện tích đất ở theo quy định (tức có quyền kế thừa quyền lợi và trách nhiệm được pháp luật quy định).

+ Khoản 2: Đề nghị làm rõ giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan được lập tại thời điểm chuyển quyền hay có thể được lập khi xây dựng hồ sơ đề nghị công nhận (cấp Giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất lần đầu. Trong thực tiễn, rất nhiều trường hợp thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 chỉ thực hiện việc bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất và bàn giao đất để bên nhận chuyển quyền sử dụng mà không lập giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển quyền. Do vậy, tại Khoản 2 nên xem xét quy định giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất được lập tại thời điểm xây dựng hồ sơ đề nghị công nhận (cấp Giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất lần đầu để đảm bảo quyền lợi cho hộ gia đình, cá nhân trong việc xác định diện tích đất ở theo giấy tờ về quyền sử dụng đất.

+ Tại khoản 2, đề nghị làm rõ hơn nếu trường hợp người đứng tên trên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất và chưa chuyển quyền sử dụng đất cho người khác và tiến hành thủ tục mua bán thì khi muốn chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cần thủ tục như thế nào. Đề xuất nghiên cứu bổ sung thêm: “Nhưng phải nộp các khoản thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật về chuyển dịch bất động sản”.

+ Tại Khoản 2 đề nghị bổ sung thêm từ hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định.

+ Đề xuất sửa đổi khoản 2: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đất đó không có tranh chấp và đã được UBND cấp xã xác minh chủ sử dụng đất cũ hoặc xác minh những người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của chủ sử dụng đất cũ là đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho chủ mới tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”. Lý do đề xuất sửa đổi: Đối với trường hợp chuyển nhượng giấy viết tay không có xác nhận hoặc công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, theo quan điểm của tôi đề xuất bổ sung thêm UBND cấp xã xác minh chủ sử dụng đất cũ hoặc xác minh những người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của chủ sử dụng đất cũ là đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho chủ mới tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận. Mục đích để tránh tình trạng tự tạo ra giấy mua bán viết tay có giả chữ ký của bên bán.

- Khoản 3:

+ Tại Khoản 3, Điều 136 đề nghị bổ sung cụm từ: “hoặc các giấy tờ liên quan đến việc kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” vào sau cụm từ “quyết định thi hành án”.

Đề nghị bổ sung dự thảo “hoặc không có giấy tờ về việc chuyển quyền nhưng được UBND xã xác nhận là đã chuyển quyền cho nhau” tại mục đất sử dụng có thời hạn. Bổ sung tại điểm này nên để một mức giao đất, cho thuê đất thời hạn không quá 50 năm.(Tránh trường hợp lợi dụng luật làm sai mục đích giao đất cho thuê đất).

+ Đề nghị bỏ cụm từ "đã được thi hành": “Người sử dụng đất được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật”.

+ Theo quy định tại khoản 4 Điều 106 Luật THADS quy định: “Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có

hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ.” và tại khoản 2 Điều 110 Luật THADS quy định: “Người phải thi hành án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc diện quy hoạch phải thu hồi đất, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì vẫn được kê biên, xử lý quyền sử dụng đất đó”.

Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 136 Luật Đất đai (sửa đổi) về việc 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: “Người sử dụng đất được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật” nhưng chưa nêu rõ các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà theo quy định của Luật Thi hành án dân sự và các văn bản pháp luật có liên quan thì quyền sử dụng đất thuộc trường hợp được kê biên bán đấu giá để thi hành án.

Kiến nghị: Sửa đổi, bổ sung thêm vào khoản 3 Điều 136 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): “Người sử dụng đất được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật”.

+ Khoản 3 Điều 136 đề nghị thêm cụm từ “có hiệu lực pháp luật” sau cụm từ “bản án hoặc quyết định”.

- Khoản 4:

+ Đề nghị sửa đổi bổ sung khoản 4 Điều 136 như sau: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ...Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;"

+ Tại Khoản 4, đối với các trường hợp sử dụng đất trước 15/10/1993 thì không đặt vấn đề thực hiện nghĩa vụ tài chính mà sẽ được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất.

+ Khoản 4 dự thảo nêu “4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật”. Đề nghị xem lại từ “cho thuê đất”. Nếu hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất từ 15/10/1993 mà chưa được cấp giấy thì công nhận quyền sử dụng thì có đúng không? Vì cho thuê đất thì theo thời hạn của hợp đồng đã ký kết.

- Khoản 5:

+ Tại khoản 5 Điều 136: đề xuất bỏ "từ đường" vì đồng nghĩa với "nhà thờ họ"; đề xuất chỉnh sửa, bổ sung khoản 5 thành: cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, nghè, quán, văn chỉ, am, nhà thờ họ và những cơ sở tương tự khác.

+ Đề nghị quy định rõ các loại giấy tờ để làm căn cứ công nhận theo khoản 5 liên quan đến đất đang sử dụng của cộng đồng dân cư.

+ Tại khoản 5 Điều 136: Đề nghị bổ sung cụm từ “nhà văn hóa thôn” và bổ sung quy định liên quan đến việc công nhận quyền sử dụng đất đối với đất nhà văn hóa do cộng đồng dân cư đang quản lý, sử dụng mà có nguồn gốc do cộng đồng dân cư tự đóng góp mua đất, xây dựng nhà văn hóa thôn, bản. Lý do: Hiện nay có nhiều nhà văn hóa các thôn trên địa bàn là do cộng đồng dân cư của các thôn tự đóng góp tiền mua đất và xây dựng.

+ Tại khoản 5 Điều 136 cần bỏ công trình “Chùa” vì đây là tổ chức tôn giáo được xác định là đất tôn giáo tại Khoản 1 Điều 203 của dự thảo Luật Đất đai.

+ Tại khoản 5 Điều 136, đề nghị sửa đổi như sau “Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình tín ngưỡng, tôn giáo; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 172 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được công nhận quyền sử dụng đất”.

+ Tại khoản 5 Điều 136, dự thảo Luật có bổ sung một trường hợp đang sử dụng đất của cộng đồng dân cư là “chùa, đình, đền, am, miếu, nhà từ đường, nhà thờ họ”.

Tại khoản 3 Điều 203, dự thảo đã bổ sung đối tượng đang sử dụng đất tôn giáo là cộng đồng dân cư. Tại Khoản 10 Điều 3 về giải thích từ ngữ quy định: “Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán, hoặc có chung dòng họ”.

Lý do: Việc bổ sung cộng đồng dân cư là một trong các đối tượng sử dụng đất tôn giáo. Về thuận lợi, sẽ giải quyết một số chùa mang yếu tố chùa làng của cộng đồng dân cư, mà lịch sử đã công nhận qua hàng trăm năm, hàng chục năm... Tuy nhiên về khó khăn, nếu không được giải thích rõ trong Luật hoặc trong Nghị định hướng dẫn thực hiện Luật, thì sẽ dẫn đến việc hình thành chùa một cách tự phát, tại các nơi như giải thích cụm từ cộng đồng dân cư... được quy định tại Điều 3, Khoản 10 nêu trên. Mặt khác, về thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, đối với tổ chức tôn giáo là UBND cấp tỉnh, đối với cộng đồng dân cư sử dụng là UBND cấp huyện (tại Điều 140 dự thảo Luật). Điều này có sự chông chéo giữa cấp tỉnh và huyện, kiến nghị nên có sự thống nhất rõ hơn.

+ Tại Khoản 5, đề nghị nghiên cứu sửa lại như sau: “Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình tôn giáo, tín ngưỡng (chùa, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ...); đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được công nhận quyền sử dụng đất”. Lý do: Để tránh trường hợp sót một số loại hình di tích như nhà thánh, thiện đàn, khu lưu niệm danh nhân...

+ Tại Khoản 5, có ý kiến đề nghị cần quy định cụ thể trường hợp Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là “chùa, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ” có hiện trạng công trình như thế nào thì được công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận do hiện nay có tình trạng đình, chùa của cộng đồng dân cư (đình làng) chỉ còn móng công trình, vẫn thuộc quyền sử dụng của cộng đồng dân cư nhưng không cấp được Giấy chứng nhận do không đang sử dụng, nhưng xây lại thì không được do không có Giấy phép xây dựng (do không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

+ Đề nghị nên quy định rõ các loại giấy tờ để làm căn cứ công nhận theo Khoản 5 liên quan đến cộng đồng dân cư.

+ Khoản 5 quy định “5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là “Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 172 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được công nhận quyền sử dụng đất” đề nghị xem xét, bổ sung: “5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ, nhà văn hoá; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 172 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được công nhận quyền sử dụng đất”.

+ Đối với chế độ sử dụng đất của cộng đồng dân cư quy định tại khoản 5: Đề nghị bổ sung đối với Nhà văn hóa bản, thôn, xóm. Lý do: Hiện thay theo quy

định tại Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 18/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường có quy định đối với Nhà văn hóa của bản, thôn, xóm do cộng đồng dân cư quản lý. Tuy nhiên Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa xác định đối tượng quản lý, sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà văn hóa, bản thôn, xóm.

+ Khoản 5 quy định cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ. Tuy nhiên, tại Khoản 1 Điều 203 quy định đất tôn giáo gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, cơ sở đào tạo tôn giáo. Như vậy, chùa thuộc cơ sở tôn giáo, do đó việc quy định cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa là không phù hợp.

Kiến nghị: bỏ quy định đất chùa tại khoản 5 Điều 136 để đảm bảo tính thống nhất với Điều 203.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị bổ sung Khoản 6. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

+ Bổ sung khoản 6 điều 136:

a) *Trả lại nhà đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà đất nguy quân, nguy quyền tại điểm a khoản 2 điều IV nghị định 111/CP năm 1977 nhưng thu hồi nhà đất không đúng đối tượng (khi dân có đơn yêu cầu trả lại nhà, đất có giấy tờ chứng minh).*

b) *Nếu nhà đất thu hồi sai đối tượng mà hiện tại cơ quan nhà nước đã bán cho đơn vị khác thì UBND tỉnh nơi nhà đất bị thu hồi phải xin ý kiến lên bộ tài nguyên để hoán đổi đất theo giá trị tương đương (khi có đơn xin yêu cầu trả lại nhà đất có giấy tờ nhà, đất chứng minh).*

c) *Nếu UBND tỉnh không còn đất để hoán đổi thì UBND tỉnh xin ý kiến lên thủ tướng chính phủ đền bù nhà đất với giá trị tương đương với giá trị hiện tại (khi có đơn xin yêu cầu trả lại nhà đất có giấy tờ nhà, đất chứng minh).*

+ Bổ sung khoản 7 điều 136:

a) *Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân cho trường hợp UBND cấp huyện (thành phố trực thuộc tỉnh) ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do không đúng trong khi hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi không vi phạm 12 khoản điều 38 luật đất đai năm 2003 và không thuộc diện thu hồi tại điều 61, 62, 63, 64, 65 của luật đất đai năm 2013.*

b) *Nếu trong quá trình khiếu nại ra toà án phúc thẩm của tỉnh căn cứ vào quyết định thu hồi đất và các văn bản liên quan không đúng trường hợp thu hồi và quản lý đất của hộ gia đình, cá nhân để ra bản án bác đơn hộ gia đình cá nhân thì quốc hội điều chỉnh bổ sung luật tố tụng dân sự để toà án nhân dân cấp tỉnh nơi ra quyết định thu hồi bản án phúc thẩm. Sau khi có quyết định thu hồi bản án phúc thẩm UBND cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho họ.*

+ Bổ sung khoản 8 điều 136: Cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc ở những địa phương trong quá trình thực hiện chính sách kinh tế tập trung hợp tác xã giải thể như sau:

a) *Cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân tại khoản 2 điều 12 nghị định 64/1993 và khoản 2 điều 12 qui định 85/1999 thi hành luật đất năm 1998 sửa đổi bổ sung một số điều luật đất đai năm 1993, mà trước ngày này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì cấp giấy chứng nhận cho họ.*

b) *Cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình cá nhân có đất nông nghiệp đã phân lô dãi thửa theo bản đồ năm 1996 không phân biệt đất có ký hiệu ĐM (đất màu) hg (đất hoang).*

+ Mong rằng cơ quan nhà nước cấp sổ đỏ riêng cho từng gia đình khi mà cha mẹ họ qua đời mà các con của họ không thể tách thửa được. Mặc dù đất ở ổn định mấy chục năm không tranh chấp có ranh giới ổn định.

+ Công nhận, cấp cho những trường hợp nhận chuyển nhượng viết tay trước 01/07/2014.

+ Đề nghị Luật Đất đai sửa đổi cần quy định cụ thể, rõ ràng cụm từ “ổn định” là điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công dân. Cần xác định rõ, cụ thể “sử dụng đất ổn định” là như thế nào

+ Điều 136, Điều 138 công nhận QSDĐ đối với cá nhân và tổ chức cần bổ sung điều kiện sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp thì được công nhận QSDĐ. Nếu có tranh chấp thì chưa đủ căn cứ để xác định đất đó có được sử dụng ổn định của 1 chủ thể với 1 mục đích không, cũng chưa xác định được bên nào sẽ có quyền sử dụng đất khi có tồn tại tranh chấp về quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị cần quy định thêm đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cán bộ, công chức, vì quy định trước đây đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp nhưng thực tế có nhiều trường hợp cán bộ, công chức được cha mẹ tặng cho, thừa kế, để lại đất thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp.

+ 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 cần bổ sung thêm khoản có nội dung: Công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà làm mất các giấy tờ về quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định, không tranh chấp và không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Thực tế địa phương: Xã bán đất trái thẩm quyền năm 1994- 1995 đến nay một số hộ gia đình không cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do làm mất biên bản giao đất và phiếu thu tiền dẫn đến khó khăn cho nhân dân.

+ Đề nghị bỏ từ “chùa” Lý do sửa đổi: “chùa” theo quy định tại Điều 138 của dự thảo thì đất tôn giáo do tổ chức tôn giáo sử dụng, việc công nhận quyền sử dụng đất cho cơ sở tôn giáo thuộc thẩm quyền UBND cấp tỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 140 của dự thảo Luật.

+ Đề nghị bỏ từ “chùa” Lý do sửa đổi: “chùa” theo quy định tại Điều 138 của dự thảo thì đất tôn giáo do tổ chức tôn giáo sử dụng, việc công nhận quyền sử dụng đất cho cơ sở tôn giáo thuộc thẩm quyền UBND cấp tỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 140 của dự thảo Luật.

+ Bổ sung vào 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.

“6. Việc Nhà nước 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 theo quy định tại Điều 135 của Luật này thì được cấp Giấy Chứng nhận mà không bị bất kỳ hạn chế nào về việc quy hoạch sử dụng đất của cấp có thẩm quyền.”

+ Về tiêu đề của Điều này, đề nghị bỏ từ “đang” trong cụm từ “đang sử dụng đất” vì trên thực tế việc xác định người đang sử dụng đất là rất khó và người dân có kiến nghị, thắc mắc về vấn đề này.

+ Các quy định tại Điều 136 chưa thống nhất, như khoản 1 Điều 136 quy định “chỉ cần điều kiện đất sử dụng ổn định”. “Vậy trong quá trình sử dụng đất ổn định đó, khi thực hiện hoạt động công nhận quyền sử dụng đất và có tranh chấp xảy ra thì vấn đề cấp giấy sẽ như thế nào? Hay mặc nhiên theo quy định này kể cả có tranh chấp thì sẽ được cấp giấy?” Trong khi đó, các quy định khác trong khoản 2, khoản 3 Điều 136 thì lại có quy định là phải không có tranh chấp.

Do đó, đề nghị điều kiện về mặt không có tranh chấp nêu trên cần phải làm rõ trong dự thảo Luật, để có sự thống nhất, đồng bộ và dễ dàng hơn trong áp dụng thực tế.

+ Điều 136 đề nghị sửa “hộ gia đình” thành “ông, bà”.

*** Điều 137. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất: Có 175 lượt ý kiến¹⁴³.**

- Khoản 1:

+ Đề nghị sửa đổi như sau: "1. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không

¹⁴³ Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

phải nộp tiền sử dụng đất." Lý do: Để tạo sự công bằng, thống nhất Luật Đất đai qua các thời kỳ.

+ Đề nghị bổ sung thêm một khoản quy định “công nhận quyền sử dụng đất đối với các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp nhưng không thuộc đối tượng là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp” - Lý do: Khi áp dụng Luật đất đai năm 2013 và các Nghị định, thông tư hướng dẫn đang quy định “hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì với được công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp và được bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp”; do vậy, thực tế nhiều hộ gia đình, cá nhân đã có đất nông nghiệp từ trước nhưng tại thời điểm làm thủ tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc thu hồi đất nông nghiệp đã là hộ gia đình, cá nhân được hưởng lương thường xuyên (cán bộ hoặc lao động có hợp đồng tại các doanh nghiệp...) thì không được cấp giấy chứng nhận hoặc không được bồi thường, hỗ trợ rất khó khăn cho Nhân dân.

+ Tại khoản 1: Đề nghị bởi quy định “hộ khẩu thường trú tại địa phương”, lý do: không xác định rõ được “địa phương” là trong phạm vi cấp tỉnh hay cấp huyện hay cấp xã, đồng thời hiện nay, pháp luật đã bỏ quy định về hộ khẩu.

+ Tại khoản 1 Điều 137, đề nghị sửa đổi “ có hộ khẩu thường trú tại địa phương” thành “ nơi đăng ký thường trú” và áp dụng tương tự với điều khoản khác. Vì hiện nay, đã thay thế Sổ hộ khẩu giấy bằng cơ sở dữ liệu về cư trú từ ngày 01/01/2023.

+ Tại khoản 1 Điều 137, đề nghị sửa đổi thành: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất trong hạn mức và không phải nộp tiền sử dụng đất”.

Vì, theo quy định của dự thảo Luật chỉ cần đáp ứng 2 điều kiện: có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp... tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn là không phải nộp tiền sử dụng đất (bao gồm cả trường hợp công nhận đất ở). Do vậy, cần quy định cụ thể hơn là đối với đất nông nghiệp.

+ Tại khoản 1 Điều 137, đề nghị sửa đổi: Đề nghị bỏ cụm từ “và trực tiếp..” để hộ gia đình được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội được công nhận quyền sử dụng đất. Vì, thực tế hiện nay có những hộ gia đình được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã

hội vẫn sản xuất nông nghiệp để nâng cao thu nhập và có các thửa đất đã sử dụng ổn định nhưng không được công nhận QSD đất.

+ Khoản 1 Điều 137 quy định “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”. Trong quy định trên, đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc, xem xét một số vấn đề như sau: (i) Hiện nay, theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Cư trú năm 2020 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2021) thì “Kể từ ngày Luật này có hiệu lực, sổ hộ khẩu, sổ tạm trú đã được cấp vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật này cho đến hết ngày 31/12/2022”. Như vậy, bắt đầu từ ngày 01/01/2023, sổ hộ khẩu, sổ tạm trú hết hiệu lực; (ii) Quy định trên chỉ áp dụng đối với vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Vậy tại sao không được áp dụng cho những vùng còn lại, Ban soạn thảo nên cân nhắc đến vấn đề này trong Dự thảo để không làm ảnh hưởng đến trật tự xã hội.

Tại khoản 1, điều 137: hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại điều 135 của Luật này có hộ khẩu thường trú đề nghị sửa thành có đăng ký thường trú (vì hộ khẩu hiện nay không còn sử dụng).

Tại khoản 1, quy định: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương...”. Đề nghị thay cụm từ “hộ khẩu thường trú” bằng cụm từ “đăng ký thường trú” để nội dung được phù hợp, vì hiện nay hộ khẩu thường trú không còn được sử dụng. Nội dung viết lại là: ““Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có đăng ký thường trú tại địa phương...”.

Tại khoản 1, Điều 137 dự thảo Luật. Đề nghị bỏ cụm từ “hộ khẩu” thay bằng cụm từ “nơi đăng ký”.

+ Tại khoản 1 thừa chữ “ngày”;

+ Tại khoản Điều 137 cần hướng dẫn và quy định cụ thể hơn trong việc xem xét công nhận Quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với người ngoài địa phương sử dụng đất trước ngày 01/7/2014.

+ Đề nghị sửa đổi như sau: "1. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp

sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất."

+ Đề nghị điều chỉnh thành "1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức quy định của địa phương".

+ Khoản 1 sửa cụm từ "vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn" thành cụm từ "vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn".

+ Đề nghị bổ sung cụm từ "dân tộc thiểu số" vào Khoản 1 Điều 137 Dự thảo Luật đất đai 2023. Lý do: Các đối tượng được miễn giảm tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 152 gồm: "b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo;..." để đảm bảo thống nhất.

+ Tại khoản 1, Điều 137: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất."

Theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật cư trú năm 2020, quy định: "1. Kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú đã được cấp vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật này cho đến hết ngày 31/12/2022...". Như vậy, kể từ ngày 01/01/2023, sổ hộ khẩu, sổ tạm trú chính thức hết giá trị sử dụng, việc thay đổi thông tin thường trú được điều chỉnh, cập nhật trong cơ sở dữ liệu về cư trú. Do đó, đề nghị điều chỉnh nội dung quy định về "Có hộ khẩu thường trú" sao cho phù hợp với Luật cư trú nhằm đảm bảo thuận lợi trong việc áp dụng.

+ Khoản 1 đề nghị thay thế cụm từ có hộ khẩu thành cụm từ nơi thường trú.

+ Đề nghị sửa thành: "1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày

ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có xác nhận thông tin cư trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản...". Lý do: thay cụm “có hộ khẩu thường trú tại địa phương” thành “có xác nhận thông tin cư trú tại địa phương” để phù hợp với Luật cư trú hiện nay.

+ Đề nghị điều chỉnh khoản 1 Điều 137 thành: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 113 của Luật này và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất.

+ Khoản 1 Điều 137 Điều chỉnh cụm từ “có hộ khẩu thường trú tại địa phương” thành “cư trú hợp pháp tại địa phương”.

+ Việc quy định tại khoản 1 Điều 137 của dự thảo Luật Đất đai chưa phù hợp với quy định của Luật Cư trú năm 2020 về hộ khẩu thường trú tại địa phương; Do đó, cần điều chỉnh nội dung quy định về “Có hộ khẩu thường trú” nhằm đảm bảo thực hiện công tác Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị bỏ quy định về “Có hộ khẩu thường trú” nhằm đảm bảo thực hiện công tác Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Đề nghị bỏ cụm từ “vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn” chỉ nên áp dụng với vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn do quy định như trên là quá rộng, không phù hợp; dễ dẫn đến việc lợi dụng chính sách. Có ý kiến đề nghị thay đổi cụm từ “hộ khẩu thường trú” thành cụm từ “đăng ký thường trú”.

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Cần làm rõ Quy định “có hộ khẩu thường trú tại địa phương” chưa cụ thể là người có hộ khẩu trong cùng một xã, hay cùng một huyện mà khác xã, hay trong cùng một tỉnh mà khác huyện với địa chỉ vị trí thửa đất mà họ đang sử dụng, canh tác. Nên lúng túng trong việc thực hiện. Hiện nay, sổ hộ khẩu đã không còn sử dụng nên chẳng đề nghị bỏ cụm từ này cho phù hợp với các quy định hiện hành.

Cần làm rõ nội dung: Vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có

điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn được áp dụng theo Luật đầu tư hay theo quy định của UBND chưa cụ thể để áp dụng.

Tại khoản 1: Quy định xem xét cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Tại khoản 2: không quy định thời điểm sử dụng đất mà quy định đang sử dụng đất không thuộc khoản 1 điều này.

+ Điều chỉnh tại điểm đ khoản 2 Điều 125; khoản 1 Điều 137; khoản 7 Điều 170 dự thảo Luật còn sử dụng từ “có hộ khẩu thường trú”. Theo Luật Cư trú năm 2020 không còn sử dụng cụm từ “hộ khẩu thường trú” nữa. Đề nghị bỏ cụm từ “hộ khẩu thường trú” thay bằng cụm từ phù hợp.

+ Khoản 1 của dự thảo: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 có hộ khẩu thường trú tại địa phương”.

Quy định này chưa phù hợp vì người sử dụng đất có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai thì được công nhận quyền sử dụng đất chứ không phụ thuộc vào hộ khẩu thường trú. Hơn nữa, sắp tới sẽ bỏ hộ khẩu. Do đó, đề nghị điều chỉnh khoản 1 Điều 137 thành “1. Cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”.

+ Đây là điểm mới của dự thảo, tuy nhiên quy định còn chung chung và thủ tục này vẫn còn gây khó khăn trong việc xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp, do đó rất khó áp dụng trong thực tế vì khi cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp này thì có phải xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp hay không? (ví dụ: Công chức, viên chức xuất xứ từ nông thôn được thừa kế đất nông nghiệp; tuy nhiên, phải thỏa điều kiện tại khoản 26 Điều 3 dự thảo là “Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là cá nhân trực tiếp sản xuất và có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, không được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế, chính trị xã hội khác”. Vì vậy, đề nghị bỏ cụm từ “trực tiếp sản xuất nông nghiệp ” tại Điều 137 dự thảo.

+ Đề nghị điều chỉnh cụm từ "hộ khẩu thường trú" thành "nơi cư trú" cho phù hợp Luật cư trú 2020 đã có hiệu lực.

+ Theo quy định của Luật Cư trú bắt đầu từ 01/01/2023 chính thức bỏ sổ hộ khẩu, sổ tạm trú và từ được sử dụng thay thế trên giấy tờ là “nơi thường trú”, kiến nghị bỏ cụm từ “hộ khẩu thường trú” tại Khoản 1 Điều 137 của dự thảo Luật Đất đai và thay thế bằng cụm từ “nơi thường trú” để việc sử dụng thuật ngữ pháp lý

được thống nhất.

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất...) cần nêu rõ đất nông nghiệp, phi nông nghiệp hay là cả 2 loại.

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, đăng ký thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

+ Giữ nguyên nội dung

+ “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương ...

Thay thế cụm từ “có HỘ KHẨU THƯỜNG TRÚ tại địa phương” cho phù hợp pháp luật hiện nay.”

+ Đề nghị Cơ quan soạn thảo nghiên cứu, bổ sung như sau: Tại khoản 1: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại xã, phường, thị trấn nơi có đất và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.” Lý do: đảm bảo tính rõ ràng, minh bạch, dễ áp dụng trong thực tiễn.

+ Có ý kiến đề nghị tại khoản 1 Điều 137 quy định công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ cần quy định thêm trường hợp UBND xã không xác nhận mà được các hộ dân cư trú cùng nơi có đất của hộ gia đình, cá nhân có đất xác nhận thì cũng được công nhận quyền sử dụng đất cho họ.

+ Tại Điều 137 của dự thảo Luật quy định: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”. Theo Luật Cư trú hiện nay không còn sử dụng sổ hộ khẩu và điều chỉnh lại tên gọi cho đúng theo Luật cư trú năm 2020. Do đó, kiến nghị điều chỉnh

cụm từ “có hộ khẩu thường trú tại địa phương” thành “có nơi thường trú tại địa phương”. Ngoài ra, kiến nghị bỏ cụm từ “trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối” cho đồng bộ với các nội dung đã góp ý.

+ Khoản 1 Điều 137: đề nghị xem xét, sửa cụm từ “Hộ khẩu thường trú” thành “nơi đăng ký thường trú” để thống nhất, phù hợp với các quy định hiện hành. Vì theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Cư trú 2020 Sổ hộ khẩu chỉ có giá trị đến 31/12/2022, nhưng trong Dự thảo vẫn còn sử dụng thuật ngữ “Hộ khẩu thường trú” nên cần nghiên cứu thay thế cho phù hợp.

+ Tại Khoản 1: Đề xuất bỏ quy định “hộ khẩu thường trú tại địa phương” vì không xác định rõ là trong phạm vi cấp tỉnh hay cấp huyện hay cấp xã để có sự thống nhất trong quá trình thực hiện và Pháp luật đã bỏ quy định về hộ khẩu;

+ Tại khoản 1 Điều 137 dự thảo Luật quy định: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân Cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.”. Đề nghị thay đổi cụm từ “có hộ khẩu tại địa phương” thành cụm từ “có cư trú tại địa phương” bởi theo quy định của Luật Cư trú năm 2020 thì đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2022 không sử dụng sổ hộ khẩu nữa mà chỉ sử dụng dữ liệu về cư trú.

+ Tại khoản 1 Điều 137 dự thảo có cụm từ “Hộ khẩu thường trú” căn cứ Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21/12/2022 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu, sổ tạm trú, giấy tờ khi thực hiện thủ tục hành chính, dịch vụ công. Vì vậy đề nghị bỏ cụm từ “Hộ khẩu”, cụm từ còn lại là “Thường trú”.

Tại Khoản 1 quy định: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.”

Lý do bổ sung: Quy định chưa đầy đủ

Phương án bổ sung: Bổ sung cụm từ “nông nghiệp” vào Khoản 1 “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp trước ngày....”

+ Tại Điều 137 Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Tại khoản 1 “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.”

+ Đề nghị bỏ các cụm từ “đang sử dụng đất”, “ mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này” và sửa đổi, sắp xếp lại nội dung thành như sau: “Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đang sử dụng đất ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.” Lý do:

Các cụm từ đã được thể hiện tại nội dung tiêu đề Điều này, việc bỏ đi giúp ngắn gọn mà vẫn đúng nội dung.

Việc “sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014” cũng cần được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận.

+ Tại Khoản 1 Điều 137 dự thảo có cụm từ “ Hộ khẩu thường trú” căn cứ Nghị định số 104/2022/NĐ-CP, ngày 21/12/2022 Nghị định sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu, sổ tạm trú, giấy tờ khi thực hiện thủ tục hành chính, dịch vụ công. Vì vậy đề nghị bỏ cụm từ “Hộ khẩu”, cụm từ còn lại là “Thường Trú”.

+ Tại Khoản 1: khó khăn khi cấp GCN cho những hộ gia đình cá nhân có đất ông cha chưa được cấp GCN, đã đi làm ăn kinh tế ở địa phương khác, có hộ khẩu thường trú ở địa phương khác, làm cán bộ nhà nước hoặc kinh doanh mà ko sản xuất đất nông nghiệp thì sẽ không được xem xét cấp GCN. Nếu quy định không phải nộp tiền sử dụng đất thì sẽ bất cập đối với những trường hợp vượt hạn mức quy định đối với những người sử dụng nhiều thửa đất ông cha, hoặc vừa đất ông cha vừa có đất mua giao không đúng thẩm quyền của UBND xã.

+ Khoản 1 đề Xuất sửa thành: 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, không vi phạm pháp luật đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất, cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

+ Sửa đổi, bổ sung điều 15 trang 67 và trang 68 công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Cụ thể đề nghị bổ sung thêm khoản 1 điều 155 tại trang 67 dòng 38: “1, Người sử dụng đất ổn định trước 15/10/1993 được chính quyền xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”.

Nội dung này được quy định tại Điều 2, luật đất đai 1993 và điều 50 luật đất đai 2003 .

+ Tại khoản 1 nên bổ sung: Không thu tiền sử dụng đất đối với người có hoàn cảnh khó khăn.

Tại khoản 1 quy định “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.”.

Theo quy định trên, chỉ cần đáp ứng 2 điều kiện: có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp... tại vùng có điều kiện khó khăn, đặc biệt khó khăn là không phải nộp tiền sử dụng đất. Nội dung này nếu không được quy định chặt chẽ (Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường) thì sẽ dễ dẫn đến việc lách luật để trục lợi, gây khó khăn cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương. đề nghị bổ sung cụm từ “có giấy xác nhận về nơi cư trú của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ...” vì hiện nay đã bỏ sổ hộ khẩu thay bằng Giấy xác nhận về nơi cư trú.

+ Tại khoản 1: Dự thảo ghi “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp...”; hiện nay theo quy định đã bỏ “hộ khẩu”, do vậy đề nghị thay cụm từ “hộ khẩu thường trú” thành cụm từ “có sinh sống tại địa phương”.

+ Tại khoản 1, đề nghị điều chỉnh cụm từ “có hộ khẩu thường trú” thành cụm từ “có nơi đăng ký thường trú” vì hiện nay sổ hộ khẩu đã không còn sử dụng và thay thế bằng các loại giấy tờ khác.

+ Tại khoản 1: “Hộ gia đình... không phải nộp tiền sử dụng đất”. Đối với nội dung này có ý kiến đề nghị bổ sung vùng không phải thuộc diện vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn cũng được công nhận quyền sử

dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Nhằm để bảo vệ quyền lợi sử dụng đất bình đẳng giữa các vùng.

+ Tại khoản 1, có 01 ý kiến đề nghị điều chỉnh thành “1. Hộ gia đình, ..., đăng ký thường trú tại địa phương ...”.

+ Tại khoản 1, có 01 ý kiến đề nghị điều chỉnh thành: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”. Lý do: Quy định này chưa phù hợp vì người sử dụng đất có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai thì được công nhận quyền sử dụng đất chứ không phụ thuộc vào hộ khẩu thường trú. Hơn nữa, sắp tới sẽ bỏ hộ khẩu, việc quy định có hộ khẩu thường trú để công nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp.

+ Đề xuất sửa đổi khoản 1: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định. Lý do đề xuất sửa đổi: Vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn khác nhau điều kiện kinh tế nên theo quan điểm của tôi mức miễn, giảm tiền sử dụng đất cũng nên quy định khác nhau, không thể miễn tiền sử dụng đất cho cả hai vùng như nhau được.

+ Theo khoản 1 Điều 137, có nội dung như sau: “...có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối...”. Kiến nghị xem xét sửa lại thành: “...sinh sống tại địa phương tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối...”.

- Khoản 2:

+ Đề nghị sửa lại như sau: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này mà không có tranh chấp, lấn, chiếm, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:

- a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;
- b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;
- c) Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định thi hành bản án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;
- d) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hòa giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;
- đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất;
- e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh, giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có ghi địa chỉ nhà ở tại thửa đất đăng ký;
- g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;
- h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan;
- i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;
- k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký.

3. Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày tháng năm sử dụng đất sớm nhất.

4. Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất.”

+ Bổ sung một điểm vào khoản 2 Điều 137: c) Thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, nhưng KHÔNG PHÙ HỢP với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì vẫn được công nhận quyền sử dụng đất nhưng trong giấy chứng nhận có ghi rõ không phù

hợp với quy hoạch theo quyết định của cấp có thẩm quyền ban hành và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

+ Tại khoản 2 điều 137: trong đó sửa đổi điều kiện công nhận “không thuộc trường hợp lấn, chiếm đất” là quá rộng, vì có nhiều trường hợp lấn, chiếm đã quá lâu, thậm chí từ trước 18/12/1980 mà pháp luật đất đai qua các thời kỳ trước Luật này đều có quy định công nhận QSDĐ kèm theo một số điều kiện nhất định.

Do đó để bảo đảm công bằng, thì cần phải quy định rõ thời gian lấn chiếm đất không được công nhận theo Luật này; ngoài ra, cần quy định kèm theo một số điều kiện nhất định (như: không có văn bản ngăn chặn hay xử lý vi phạm của cơ quan nhà nước; sử dụng ổn định, phù hợp quy hoạch SDD (nên lấy mốc thời gian từ trước ngày 15/10/1993, điều này cũng phù hợp với quy định tại điều 236 của Bộ Luật Dân sự về việc Xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật).

+ Tại khoản 2: Đề nghị bổ sung cụm từ “một trong”, cụ thể như sau: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này ... thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có một trong các điều kiện như sau:.... ”.

+ Đề nghị bổ sung như sau: “Thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch hoặc không phù hợp quy hoạch nhưng đất đã được sử dụng trước khi quy hoạch được phê duyệt và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định”.

+ Tại điểm a, b Khoản 2, đề nghị bổ sung mốc thời gian để địa phương dễ áp dụng.

Tại Khoản 2 chưa rõ ý, đề nghị viết lại như sau: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:”

+ Đề nghị sửa đổi như sau: "2. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:". Lý do, để đầy đủ các đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất

+ Tại khoản 2 Điều 137, đề nghị bổ sung quy định cấp GCNQSD đất theo từng thời điểm sử dụng (sử dụng ổn định trước 01/7/2014) đối với các trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, đủ điều kiện cấp GCNQSD đất.

+ Đề nghị sửa đổi như sau: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:

a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai;

b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, được UBND cấp xã xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất từ trước ngày 15/10/1993, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất.

Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, được UBND cấp xã xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất từ sau ngày 15/10/1993, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”

+ Đề nghị sửa tên khoản 2 thành: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này và người sử dụng đất là đồng bào dân tộc thiểu số sống tại các xã đặc biệt khó khăn trước ngày 01/7/2014 thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau: a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai; b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì được Nhà nước ghi nhận là người đang sử dụng đất tại thời điểm đăng ký, được tạm thời quản lý đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.”. Lý do: đảm bảo quyền sử dụng đất cho đồng bào dân tộc vùng đặc biệt khó khăn chưa có điều kiện thực hiện thủ tục về đất đai, các tỉnh chưa có điều kiện đo đạc địa chính.

+ Tại khoản 2 Điều 137, đề nghị sửa đổi thành: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không có các giấy tờ quy

định tại 0 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau":

+ Đề nghị quy định bổ sung mốc thời gian sử dụng đất để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do theo quy định tại các điều khác việc sử dụng đất sau ngày 01/7/2004 là không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Tại khoản 2, kiến nghị bổ sung cụm từ “trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà” vào sau cụm từ “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất”.

+ Khoản 3 Điều 137 sửa từ “tạm thời quản lý” thành “tạm thời sử dụng”.

+ Đề xuất sửa đổi khoản 2: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này nhưng sử dụng từ trước ngày 01/7/2004 thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:

a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai;

b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”

Lý do đề xuất sửa đổi: Theo quy định tại khoản 2 điều 101 Luật đất đai năm 2013 quy định cụ thể thời điểm hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004. Nên giữ theo quy định cũ về quy định cụ thể thời điểm sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân để căn cứ cấp giấy chứng nhận. Tránh tình trạng người sử dụng đất không hiểu rõ, cứ căn cứ điều khoản trên để đề nghị cấp giấy đối với trường hợp sử dụng sau ngày 01/7/2004.

+ Bổ sung khoản như sau: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất “trước ngày 01 tháng 7 năm 2014” mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 113 của Luật này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:

a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai;

b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

+ Khoản 2: Kiến nghị làm rõ đất được quy định tại khoản này có bao gồm nhóm đất chưa sử dụng. (Về hồ sơ quản lý địa chính thể hiện đất chưa sử dụng nhưng trên thực tế có người đang sử dụng).

+ Khoản 2 Điều 137 quy định: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:

a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp lán, chiếm, tranh chấp đất đai;

b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lán, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”

Theo quy định khoản 3, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: “3. Trường hợp lán, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Theo quy định điểm b khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với các trường hợp lán chiếm đất chưa sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nếu phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, theo quy định của dự thảo Luật lần này thì các trường hợp sử dụng đất lán chiếm sẽ không được công nhận quyền sử dụng đất mà chỉ được “Nhà nước ghi nhận là người đang sử dụng đất tại thời điểm đăng ký, được tạm thời quản lý đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.” (theo quy định khoản 3 Điều 137)

Kiến nghị dự thảo Luật bổ sung thêm quy định về thời điểm sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp sử dụng đất theo Khoản 2 Điều 137.

+ Tại Khoản 2, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định đất sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 để đảm bảo phù hợp với thời điểm sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (đất sử dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 về sau thì không được công nhận quyền sử dụng đất theo K2 Điều 101 của Luật 2013), cụ thể như sau: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:”.

+ Tại khoản 2, Điều 137 dự thảo Luật chưa quy định rõ mốc thời gian công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Đề nghị bổ sung thêm mốc thời gian trước ngày 01 tháng 7 năm 2014. Lý do: Việc không quy định mốc thời gian cụ thể sẽ dẫn đến việc khó quản lý trong công tác công nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với các trường hợp kê khai nguồn gốc sử dụng đất là nhận chuyển nhượng.

+ Tại Khoản 2: Quy định rõ cơ quan xác nhận việc “lấn, chiếm đất đai” và quy định thời điểm lấn, chiếm đất đai để làm cơ sở công nhận. Vì phần lớn các trường hợp tăng diện tích đều do hộ gia đình lấn, chiếm (đất màu, đất chưa sử dụng) liền kề để đưa vào sử dụng.

+ Khoản 2 Điều 137: Đề nghị xem xét thống nhất nội dung của Khoản này với Điều 144. Vì theo dự thảo, thửa đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất chỉ được công nhận quyền sử dụng đất khi đáp ứng các điều kiện: không lấn, chiếm, tranh chấp và phù hợp với quy hoạch. Tuy nhiên, Điều 144 của dự thảo không có quy định các trường hợp này không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Tại khoản 2, Điều 137. đề nghị bổ sung thêm quy định: “Đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích ở và đã có nhà ở trên đất ổn định mà diện tích đất ở đó không phải do lấn chiếm, khai phá trái phép, không tranh chấp, được những người đã sử dụng trước sang nhượng lại, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, hàng năm hộ gia đình, cá nhân đã nộp đầy đủ thuế đất ở theo quy định của pháp luật nhưng đến thời điểm Luật này có hiệu lực chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm rà soát, thống kê, lập thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó thông báo cho hộ gia đình, cá nhân biết để truy thu nộp thuế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật theo mức phí tại thời

điểm thực hiện truy nộp; sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Lý do: Hiện nay tại các đô thị và cả vùng nông thôn đang còn rất nhiều hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đã có nhà ở trên đất ổn định nhưng vì nhiều lý do khác nhau như: Đi làm ăn mưu sinh, hoặc chưa có đủ tiền để thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai, nên chưa thực hiện thủ tục hồ sơ đề nghị Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, cơ quan Nhà nước khi thực hiện trước việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phương án trên sẽ chặt chẽ, hiệu quả hơn trong quản lý Nhà nước về đất đai, đồng thời khắc phục được tình trạng thất thu thuế sử dụng đất ở và thuế chuyển mục đích sử dụng đất, khắc phục được tình trạng đất ở ổn định trên thực tế nhưng lại không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Nội dung khoản 2 quy định: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:”, đề nghị sửa thành: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có một trong các điều kiện sau:”.

+ Tại khoản 2 đề nghị bổ sung một điểm: “Thửa đất sử dụng vào mục đích ở (có nhà ở và các công trình gắn liền) không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định”. Vì hiện nay trên thực tế còn nhiều thửa đất có hộ gia đình đang sinh sống thời gian dài (trước 01/7/2014, có nhà ở, các công trình phục vụ sinh hoạt hộ gia đình,...) nhưng chưa được công nhận quyền sử dụng đất. Việc làm nhà, sinh sống trên khoogn bị chính quyền địa phương lập bản bản vi phạm.

+ Tại khoản 2, Điều 137. đề nghị bổ sung thêm quy định: “Đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích để ở và đã có nhà ở trên đất ổn định mà diện tích đất ở đó không phải do lấn chiếm, khai phá trái phép, không tranh chấp, được những người đã sử dụng trước sang nhượng lại, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, hàng năm hộ gia đình, cá nhân đã nộp đầy đủ thuế đất ở theo quy định của pháp luật nhưng đến thời điểm Luật này có hiệu lực chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm rà soát, thống kê, lập thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó thông báo cho hộ gia đình, cá nhân biết để truy thu nộp thuế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật theo mức phí tại thời

điểm thực hiện truy nộp; sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Lý do: Hiện nay tại các đô thị và cả vùng nông thôn đang còn rất nhiều hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đã có nhà ở trên đất ổn định nhưng vì nhiều lý do khác nhau như: Đi làm ăn mưu sinh, hoặc chưa có đủ tiền để thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai, nên chưa thực hiện thủ tục hồ sơ đề nghị Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, cơ quan Nhà nước khi thực hiện trước việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phương án trên sẽ chặt chẽ, hiệu quả cao hơn trong quản lý Nhà nước về đất đai, đồng thời khắc phục được tình trạng thất thu thuế sử dụng đất ở và thuế chuyển mục đích sử dụng đất, khắc phục được tình trạng đất ở ổn định trên thực tế nhưng lại không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Đề xuất điều chỉnh cho phù hợp với các quy định trước đây, cụ thể như sau: Tại khoản 2 Điều 137 Dự thảo luật quy định chỉ cho phép công nhận quyền sử dụng đất nếu đáp ứng điều kiện: Không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai (với đất phi nông nghiệp thì phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn). Như vậy, đối với các trường hợp lấn, chiếm đất; trường hợp này sẽ không được công nhận quyền sử dụng đất theo như dự thảo luật. So với khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện nay đều là thuộc trường hợp "lấn, chiếm đất". Trường hợp này vẫn có thể được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo Luật Đất đai hiện hành.

+ Vì trường hợp sử dụng vào mục đất phi nông nghiệp sau ngày 01/7/2004 mà không có giấy tờ theo hồ sơ quản lý Nhà nước về đất đai sẽ xác định là lấn, chiếm (trừ trường hợp khai hoang để sản xuất nông nghiệp) nên tại khoản 2 đề nghị sửa thành: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 145 của Luật này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:

a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp trước ngày 01/7/2014 không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai;

b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp trước ngày 01/7/2004 không vi phạm pháp luật về đất đai, không tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”

+ Tại điểm a khoản 2 như sau: “a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất;”

+ Quy định cấp GCNQSDĐ cho hộ đang sử dụng đất nông nghiệp tại điểm a, khoản 2 có quy định điều kiện là không lấn, chiếm. Quy định này gây khó khăn

cho người sử dụng đất khi xét duyệt cấp giấy chứng nhận vì việc xác định lần, chiếm đất nông nghiệp là không rõ ràng, khó thực hiện, khó phân biệt giữa khai hoang và lần chiếm đất, đặc biệt là các trường hợp đã có thời gian sử dụng lâu dài. Kiến nghị cần quy định rõ thời gian đối với đất sản xuất nông nghiệp từ trước ngày 01/7/2004 ổn định đến nay, không có tranh chấp thì nên xem xét công nhận quyền sử dụng đất.

+ Tùy theo nguồn gốc đất khác nhau sẽ có nghĩa vụ tài chính khác nhau: Đất phi nông nghiệp (đất ở nông thôn) do cha ông để lại đã ở ổn định từ trước năm 1990 thì sẽ không phải nộp nghĩa vụ tài chính khi đăng ký quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2: b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lần, chiếm, tranh chấp đất đai, được UBND cấp xã xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất từ trước ngày 15/10/1993 phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất.

Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lần, chiếm, tranh chấp đất đai, được UBND cấp xã xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất từ trước ngày 15/10/1993, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

+ Điểm b Khoản 2 đề nghị sửa thành: “Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lần, chiếm, tranh chấp đất đai, sử dụng trước thời điểm 01/7/2014 và trước khi quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất”.

+ Đề nghị bổ sung, điều chỉnh Điểm b, Khoản 2 đối với trường hợp lần chiếm đất chưa sử dụng, thời điểm sử dụng có trước khi công bố quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất.

Điều chỉnh điểm b, khoản 2 điều 137 theo hướng các trường hợp lần, chiếm đất sử dụng vào mục đích đất ở trước ngày 01/7/2014 mà phù hợp quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lần, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. nhưng xã không đồng ý, để tạo điều kiện

cho những gia đình ở trên đất tổ tiên truyền lại em nghĩ nên có thêm một khoản là đất của cha ông để lại cũng được tạo điều kiện cho phép được đăng kí quyền sử dụng đất lần đầu để ai cũng được cấp quyền sử dụng đất để tạo điều kiện cho người dân xây dựng nhà cửa ổn định đời sống.

+ Đề nghị bổ sung vào điểm b khoản 2 Điều 137 về điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất nội dung: "...hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng thửa đất đã được sử dụng trước thời điểm phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư nông thôn..."

Tại Khoản 2 quy định thửa đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất chỉ được công nhận quyền sử dụng đất khi đáp ứng đủ hai điều kiện: không lấn, chiếm và phù hợp với quy hoạch.

Mặt khác, Điều 144 (Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) không quy định đối tượng không cấp Giấy chứng nhận có trường hợp do lấn chiếm, tự ý chuyển mục đích. Trong quá trình triển khai thực hiện Luật đất đai 2013, việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng được Chính phủ cho phép đối với một số trường hợp theo quy định tại Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 (xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014). Như vậy, nếu dự thảo Luật như trên được ban hành thì sẽ tác động đến một đối tượng không nhỏ các trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/07/2014, ảnh hưởng trực tiếp tới quyền và lợi ích của đối tượng sử dụng đất này, dễ gây so bì, khiếu kiện, chưa phù hợp với thực tiễn quản lý đất đai của Nhà nước giai đoạn trước ngày 01/07/2014.

Tại điểm b, khoản 2,: Đề nghị sửa đổi thành: "b) Thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch hoặc không phù hợp quy hoạch nhưng được sử dụng vào mục đích đề nghị công nhận trước khi có quy hoạch phê duyệt và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định."

Lý do, để tạo sự công bằng cho các công dân đã sử dụng đất ổn định trước quy hoạch phê duyệt.

Tại điểm b, khoản 2: "b) Thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định." Ý kiến tham gia:

Tại quy định nêu trên chưa quy định đối với trường hợp sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch mà đã sử dụng đất trước khi quy hoạch. Đề nghị bổ sung đối với trường hợp sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch.

Đề nghị Luật bổ sung quy định hướng giải quyết đối với trường hợp giao đất làm nhà ở thì chỉ cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở được giao không đúng thẩm quyền và không có nhà ở đối với thửa đất được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014, do Luật đất đai năm 2013 và các văn bản dưới Luật chưa có quy định, hướng dẫn thực hiện.

+ Đề nghị sửa đổi điểm b khoản 2 Điều 137 tại dự thảo Luật đất đai *“Thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”* Thành *“Thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, sử dụng trước thời điểm 01/7/2014 và trước khi quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất”*. Lý do:

Thứ nhất: Không phù hợp mục 3 (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) nói chung và Điều 144 "Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" nói riêng của dự thảo Luật Đất đai quy định không đề cập đến "phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch" mới được cấp GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Nội dung này được hiểu là đất sử dụng trước quy hoạch không lấn, chiếm và vi phạm pháp luật đất đai sử dụng trước ngày 01/07/2014 vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu theo quy định này nếu không công nhận làm sao cấp GCNQSD đất được?

Thứ 2: Khi thực hiện luật đất đai năm 2013, đã được Chính phủ quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ "Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch

xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:...” dẫn đến không thống nhất quy định giữa các thời kỳ, không công bằng trong quá trình sử dụng đất giữa người đã được cấp thời kỳ trước và không bảo vệ người sử dụng đất do khai hoang, cải tạo đất, đưa đất vào sử dụng hiệu quả, hợp lý ...

Thứ 3: Không thống nhất trong việc bồi thường GPMB.

+ Qua đọc Dự thảo Luật đất đai 2023 sửa đổi tôi thấy một số quyền lợi hợp pháp của người dân bị mất so với Luật đất đai 2013. Do vậy tôi có ý kiến đóng góp với Bộ Tài Nguyên và Môi trường, Chính Phủ, Quốc hội.

Cụ thể bổ sung vào mục 2 điều 137 như sau: c) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

+ Điều 137 khoản 2 và mục b nên được thay thế như sau: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, nếu có các điều kiện như sau: b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị; quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn; kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trong thời hạn 3 năm, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Nội dung thêm vào (màu vàng) phù hợp với Điều 74 khoản 4 sẽ giúp tháo gỡ vấn đề quy hoạch treo vẫn tồn tại đến bây giờ mặc dù Luật đất đai 2013 vẫn đề cập, nhưng còn mơ hồ. Mơ hồ vì cụm từ Quy hoạch sử dụng đất bao gồm nhiều cấp độ (điều 61) từ cấp quốc gia đến cấp huyện, an ninh... Vậy lấy quy hoạch cấp độ nào để xét duyệt hồ sơ, xem xét vụ việc. Chính sự mơ hồ này là cơ sở để các cấp chính quyền và Tòa án sử lý không tuân thủ pháp luật được nêu trong điều khoản thực hiện quy hoạch. Và là nguyên nhân gây ra rất nhiều kiện tụng. Do vậy, nên bỏ cụm từ quy hoạch sử dụng đất cũng như cụm từ đối với nơi đã có quy hoạch. Đương nhiên có quy hoạch mới có phê duyệt, cụm từ này là thừa.

Việc di chuyển nội dung và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định lên trên sẽ mang nghĩa chính xác hơn vì sẽ bao gồm cả các đối tượng ở mục a)

+ Điểm b khoản 2 điều 137: “b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”

Nếu quy định như vậy thì sẽ rất khó khăn và không thể cấp giấy chứng nhận ở các địa phương do hậu quả của công tác quản lý đất đai trước đây và có có sự mâu thuẫn với khoản 1 Điều 137.

+ Điểm b khoản 2 Điều 137 quy định: “b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”

Góp ý: Theo quy định của Luật Đất đai 2013: Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trong Dự thảo quy định “không thuộc trường hợp lấn, chiếm”. Đề nghị giữ nguyên như Luật Đất đai 2013 hoặc quy định chuyển tiếp kéo dài thời gian thực hiện trong 3 năm kể từ khi ngày Luật mới có hiệu lực thi hành.

+ Đề nghị sửa đổi điểm b khoản 2 Điều 137 tại dự thảo Luật đất đai “ Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”, do không phù hợp, khó trong quá trình thực hiện quản lý. Nên sửa thành: “Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, sử dụng trước thời điểm 01/7/2014 và

trước khi quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất”.

Trường hợp không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ sử dụng đất bị hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành và pháp luật có liên quan.

+ Đề nghị sửa đổi bổ sung điểm b khoản 2 Điều 137 như sau : "Thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phần diện tích của thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định kể từ ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành.

+ Đề nghị bổ sung điểm c khoản 2 Điều 137 như sau: "c) Hộ gia đình cá nhân có đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, mà được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

+ Tại Điểm b Khoản 2 có 01 ý kiến đề xuất điều chỉnh lại như sau “b) Thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định”.

+ Đề nghị nghiên cứu điểm b khoản 2 về đối thửa đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai nhưng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch (thực tế nhiều hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở cố định) nên xử lý theo hướng được công nhận và cấp giấy chứng nhận sau khi xử lý trách nhiệm, xử lý vi phạm...

+ Đề nghị sửa đổi điểm b khoản 2 Điều 137 tại dự thảo Luật đất đai “Thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”, khó trong quá trình thực hiện quản lý:

Đề nghị sửa thành: “Thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, sử dụng trước thời điểm 01/7/2014 và trước khi quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp không phù quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ sử dụng đất bị hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành và pháp luật có liên quan”.

+ Tại Điểm b Khoản 2 Điều 137 có nội dung: “Thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định”. Kiến nghị: cần có hướng dẫn cụ thể đối với việc quy hoạch sử dụng đất không thống nhất quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thì cần xác định theo quy hoạch nào.

+ Tại điểm b khoản 2 Điều 137, đề nghị bổ sung làm rõ thời điểm quy hoạch được phê duyệt là thời điểm nào để áp dụng vào thực tế. (là thời điểm cấp GCNQSD đất hay thời điểm sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp)

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này (đối với các trường hợp có vi phạm pháp luật đất đai) thì tùy từng trường hợp cụ thể do Chính phủ quy định được xem xét công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau: Đã sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Khoản 3:

+ Tại Khoản 3 Điều 137 Dự thảo luật quy định nếu hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ và không được công nhận quyền sử dụng đất, thì được nhà nước ghi nhận là người đang sử dụng đất tại thời điểm đăng ký, được tạm thời quản lý đất cho đến khi nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ. Như vậy, cần làm rõ trường hợp "người đang sử dụng đất" có được xem xét cấp Giấy chứng nhận (và phải nộp tiền sử dụng đất) hay nhà nước sẽ thu hồi để quản lý. Cơ sở đề xuất nhằm kế thừa và tạo sự thống nhất trong quy định của Pháp luật đất đai qua giữa các thời kỳ.

+ Hiện nay tình trạng mua bán giấy viết tay diễn ra rất phổ biến, và việc làm sổ sách cho các trường hợp này rất khó khăn khi ngay cả người chủ cũ cũng ko có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định. Vì vậy kính mong cơ quan soạn thảo nới rộng phạm vi công nhận quyền sử dụng đất cho người dân khi mua bán đất viết tay, tất nhiên phải đi kèm 1 số điều kiện kèm theo như ổn định, ko tranh chấp, sử dụng ít nhất sau bao nhiêu năm,... thì dù mua bán viết tay, ko có giấy tờ vẫn được nhà nước công nhận để cấp giấy chứng nhận (sổ đỏ).

+ “thì được Nhà nước ghi nhận là người đang sử dụng đất tại thời điểm đăng ký...”. Trong Luật nếu quy định: “thì được Nhà nước ghi nhận là người đang sử dụng đất tại thời điểm đăng ký...” thì không rõ ràng. Đề nghị phải quy định chi tiết hơn và có biểu mẫu thống nhất trong cả nước về việc “Nhà nước ghi nhận” này để tránh việc mỗi địa phương làm mỗi kiểu.

+ Đề nghị quy định về việc cấp GCN cho người đang sử dụng đất có nguồn gốc lán, chiêm của nông, lâm trường, sử dụng ổn định, không tranh chấp trước ngày 01/7/2014 và sau ngày 01/7/2014 nay phù hợp với QHSDD cấp huyện được phê duyệt, không nằm trong diện tích đất giữ lại của nông, lâm trường sau khi sắp xếp, đổi mới

+ Khoản 3 Điều 137 còn quy định chung chung. Đề nghị bỏ khoản này hoặc quy định từng trường hợp cụ thể để bảo đảm quyền cho người sử dụng ổn định trước 1/7/2004.

+ Chỉnh sửa khoản 3. Điều 137: từ "được tạm thời quản lý đất " thành: được tạm thời sử dụng đất.

+ Đối với khoản 3: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì được Nhà nước ghi nhận là người đang sử dụng đất tại thời điểm đăng ký, được tạm thời quản lý đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.”

+ Đối với nội dung “được tạm thời quản lý đất”. Nội dung này trái quy định của Luật này. Lý do:

Tại Điều 5: hộ gia đình, cá nhân là người sử dụng đất.

Luật này không có quy định hộ gia đình, cá nhân là người quản lý đất, tại Điều 8 thì người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý không có hộ gia đình, cá nhân.

Luật này không có quy định về việc tạm thời quản lý đất.

Việc sử dụng cụm từ “được tạm thời quản lý đất” mang tính chung chung, không rõ ràng, mà Luật thì cần được rõ ràng.

Trường hợp không được công nhận quyền sử dụng đất và người sử dụng đất không vi phạm pháp luật về đất đai thì việc sử dụng đất đó vẫn tiếp tục và đó vẫn là người sử dụng đất.

+ Đối với nội dung “cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ”. Cần xem xét nội dung này do sẽ xảy ra mâu thuẫn, không công bằng trong 2 trường hợp sau:

Trường hợp kịp thời tuân thủ quy định của Luật này đi thực hiện đăng ký đất đai nhưng do không đủ điều kiện nên không được công nhận quyền sử dụng đất thì Nhà nước xử lý.

Trường hợp tương tự, nếu có đi đăng ký cũng không đủ điều kiện và không được công nhận quyền sử dụng đất, nhưng không đi đăng ký thì Nhà nước không xử lý.

Đề xuất sửa đổi khoản này như sau: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì được xử lý theo quy định của Chính phủ.”.

+ Tại Khoản 3: Đề nghị bổ sung: nêu rõ hơn cụm từ được tạm thời quản lý là quản lý bằng biện pháp nào, lập danh sách để quản lý hay ghi nhận thửa đất đó vào hồ sơ gì trong hồ sơ địa chính. Hoặc bổ sung giải thích từ ngữ cụm từ “tạm thời quản lý” hoặc giao cho chính phủ quy định chi tiết Điều này.

+ Đề nghị sửa đổi cụm từ “đang sử dụng đất” thành “đang sử dụng đất nông nghiệp”.

+ Tại khoản 3 Điều 136: Đề nghị sửa thành: “Cá nhân, tổ chức được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án Nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được công nhận quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận theo Điều 143, 145, 211 của luật này; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật”.

+ Đề nghị xem xét điều chỉnh việc không công nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp lấn, chiếm sẽ dân đến khó khăn trong công tác quản lý vì có nhiều trường hợp trước ngày 18/12/1980, ngày 15/10/1993, ngày 01/7/2004 và hiện trạng đã xây dựng nhà ở, phù hợp quy hoạch. Đề nghị cho phép công nhận quyền sử dụng đất và giao Chính phủ hướng dẫn thi hành.

+ Khoản 3 Điều 137 sửa từ “tạm thời quản lý” thành “tạm thời sử dụng”.

- Ý kiến khác:

+ Có ý kiến đề nghị có quy định về xử lý cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp giao đất trái thẩm quyền (Hội nghị Miền Bắc).

+ Đề nghị bổ sung Khoản 4. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

+ Đề nghị bổ sung mục: Chính phủ quy định chi tiết điều này.

+ Đề nghị cần quy định cụ thể để xử lý việc cấp GCN đối với các trường hợp lấn, chiếm, có vi phạm nhưng sử dụng ổn định, không có tranh chấp mà phù hợp quy hoạch sử dụng đất giống như Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định đối với các trường hợp: hộ gia đình, cá nhân hiện đang sử dụng đất làm nhà ở, đất có nguồn gốc trước đây là nhà ở tập thể của các cơ quan, tổ chức hoặc đất của Hợp tác xã tiểu thủ công nghiệp, tổ sản xuất..., cơ quan chủ quản đã giải thể hoặc thanh lý, hóa giá nhà tập thể hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở nhưng chưa hoàn thiện các thủ tục về đất đai cho các hộ gia đình, cá nhân, nay phù hợp với quy hoạch khu dân cư. Trên thực tế hiện nay còn nhiều trường hợp sử dụng đất nêu trên khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn nhiều vướng mắc.

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải đất ở” vào nội dung “công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, không phải đất ở” vì nội dung của Điều 137 quy định việc công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, gây khó khăn trong việc tra cứu luật...

+ Theo nội dung dự thảo thì sẽ có trường hợp (khá phổ biến) hộ gia đình được UBND Xã cấp cho một thửa đất để ở từ trước 1993 (có tên trong sổ địa chính) ở một vùng hoang vu, chưa có người ở, chưa có qui hoạch (ví dụ: vùng hồ ao, đầm lầy, mò mả ...); sau đó hộ gia đình đó khai phá, bồi đắp, mở rộng (trước năm 2014) sẽ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất bồi đắp, mở rộng đó mặc dù phần mở rộng này không có tranh chấp và phù hợp với qui hoạch hiện tại (vì UBND Xã hiện tại, khi Luật có hiệu lực, có thể cho rằng phần bồi đắp, mở rộng đó là "đất lấn" theo mục 34, Điều 3 "Lấn đất" là theo dõi .

Đề nghị: bổ sung, sửa đổi Điều 137 (hoặc bổ sung sửa đổi Mục 4, Điều 3 - giải thích từ ngữ "lấn đất) để cho phép các phần đất hoang được tôn tạo để ở đó được cấp giấy chứng nhận (có nộp nghĩa vụ tài chính) sẽ phù hợp hơn vì: thực chất trường hợp này không phải có tình "lấn đất", mà người dân bồi đắp đất hoang để ở vì có nhu cầu thực tế; Nhà nước lại thu được tiền cho ngân sách; không có tranh chấp; và tránh để tồn tại nhiều trường hợp "treo" không xem xét cấp giấy chứng nhận mà không thực sự cần thiết v.v...

+ Đề nghị bỏ cụm từ “hộ khẩu” tại Điều 137 vì hiện nay theo Luật cư trú đã bỏ hộ khẩu

+ Tôi có đóng góp ý kiến điều 137 như sau: Kính mong các cấp thẩm có thẩm quyền xem xét cấp sổ theo hiện trạng thực tế mà người dân đang sử dụng ổn định, miễn là không có tranh chấp.

Bởi vì đại đa số người dân đó là những người đã chịu biết bao khó khăn, khổ cực, trèo đèo lội suối khai hoang lập nghiệp, cả đời họ gắn liền với mảnh đất ấy, có những người đã mất mà vẫn chưa được cấp sổ, hoặc có những người đã bán lại cho những người dân khác từ mọi miền Tổ quốc cũng vì miếng cơm manh áo mà phải tha phương cầu thực, họ đã mua lại những mảnh đất ấy để làm lưng kiếm sống qua ngày, chắt chiu dành dụm nuôi con cái ăn học, cùng đóng góp công sức phát triển quê hương đất nước ngày một tốt đẹp hơn...

Hiện nay, những người sử dụng đất chưa có sổ ai nấy cũng đều thiết tha, mong muốn, khẩn cầu được cấp GCN để có thể an tâm an cư lập nghiệp, để trước lúc nhắm mắt xuôi tay, họ còn có cái mảnh đất cắm dùi mà để lại cho con cái có nơi ăn chỗ ở.

Trường hợp có tranh chấp thì phần diện tích nào sử đang sử dụng ổn định thì được cấp sổ, còn phần diện tích nào có tranh chấp thì chính quyền địa phương phải giải quyết dứt điểm và cấp sổ sớm để nhà nước tăng thu ngân sách và cũng có thêm cơ sở dữ liệu chính xác thực tế hơn để quản lý, phát triển về sau.

+ Về một số nội dung phát sinh từ Điều 137 Dự thảo Luật Đất đai.

Việc Dự thảo Luật Đất đai có Điều 137 về việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất chứng tỏ Dự thảo Luật Đất đai liệt kê thiếu trách nhiệm của Nhà nước về công nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất tại Điều 116; liệt kê thiếu quyền được công nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất tại Điều 127. Vì vậy:

Cần bổ sung trách nhiệm của Nhà nước về công nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất vào Điều 116;

Cần bổ sung quyền được công nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất vào Điều 127'

Đồng thời, cần xem xét về sự cần thiết khôi phục giải thích từ ngữ “công nhận quyền sử dụng đất” có tại khoản 9 Điều 3 Luật đất đai 2013.

+ Ở khoản 1 điều 137 cần nói rõ hơn dành cho đất nông nghiệp hay đất phi nông nghiệp hay là cho cả 2. Nếu cho cả 2 thì chẳng nhẽ gia đình tôi có đất ở do cha ông để lại từ năm 1954 và ở ổn định từ đó đến nay không phải đất lấn chiếm và không có tranh chấp, và tôi có hộ khẩu thường trú tại địa phương nhưng lại đi làm ở ngoài không tham gia sản xuất nông nghiệp thì lại không được công nhận quyền sử dụng đất hay sao?.

++ Ở điều 137 liên quan đến đất không có giấy tờ: thì nên phân định nhiều loại đất có nguồn gốc khác nhau và có các chính sách khác nhau về công nhận quyền sử dụng đất.

Loại đất ở do cha ông để lại không phải do lấn chiếm, không có tranh chấp, và sử dụng ổn định từ trước năm 1993 thì được công nhận quyền sử dụng đất mà không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Loại đất ở do cha ông để lại không phải do lấn chiếm, không có tranh chấp và sử dụng ổn định từ năm 2014 đến năm 1994 thì được công nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Và loại đất không phải do lấn chiếm, không có tranh chấp và có nguồn gốc khác... được công nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định theo các mức khác nhau tùy vào nguồn gốc đất là như thế nào.

++ Ở mục b khoản 2 điều 137 nên quy định đất do cha ông để lại và sử dụng ổn định lâu dài từ trước năm 1993 thì được công nhận quyền sử dụng đất mà không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Vì có trường hợp có hộ khẩu thường trú tại địa phương nhưng đi làm công việc ở ngoài, không trực tiếp tham gia sản xuất nông nghiệp tại địa phương, chẳng nhẽ lại không thuộc diện công nhận quyền sử dụng đất như khoản 1 điều 137

+ Hiện nay tình trạng lấn chiếm, ăn chia hợp thức hóa đất đai xảy ra ở mọi nơi, gây ra bất công, bức xúc, ảnh hưởng xấu đến văn hóa xã hội. Tôi đề nghị: Cân nhắc áp dụng khoản 1. Điều 137, đặc biệt loại bỏ khoản 2. Điều 137 vì đất không có giấy tờ đều là đất lấn chiếm trái phép.

+ Mong muốn nhà nước sẽ cấp sổ đỏ sử dụng đất cho những hộ gia đình tại thành phố Đà Lạt, sử dụng đất trên 30 năm (đóng thuế đầy đủ, điện nước chính chủ....) rồi nhưng chưa đc cấp sổ đỏ.

+ Bổ sung thêm: khoản 4, điều 137 mục 2 Chương X: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương, ở trên địa bàn đất đai có tính đặc thù do lịch sử để lại, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất.

+ Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, cụ thể trên 30 năm, bị thất lạc giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất viết tay (do yếu tố thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt...), trong hồ sơ lưu của địa phương không có. Hộ sử dụng ổn định, không có tranh chấp, đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

Đối với trường hợp đất ở đô thị chưa được công nhận quyền sử dụng đất, hộ sử dụng ổn định liên tục trên 30 năm không có tranh chấp, nhà ở gắn liền đã xuống cấp, hộ có nhu cầu muốn xây dựng, sửa chữa, đề nghị cấp phép thực hiện.

+ Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 137.

Khoản 2 Điều 137 quy định: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:

a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai;

b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định”.

Khoản 9 Điều 234 dự thảo Luật quy định: “9. Chính phủ quy định việc xử lý đối với một số trường hợp cụ thể đang sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai và các trường hợp đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 có hiệu lực thi hành”.

Như vậy, dự thảo Luật lần này vẫn chưa “hợp thức hóa” cho những trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai từ 15/10/1993 đến nay, thay vào đó giao cho Chính phủ hướng dẫn trong Nghị định. 30 năm (1993-2023) là một khoảng thời gian đủ dài để có thể tổng kết thực tiễn và luật hóa quy định cho các thửa đất thuộc diện này, cụ thể:

Luật Đất đai 2003, khoản 2 Điều 15 Nghị định 84/2007/NĐ-CP quy định Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận cho các thửa đất mà tại thời điểm sử dụng có vi phạm pháp luật về đất đai từ 15/10/1993 đến ngày 01/7/2004.

Nhận thấy có bất cập sau 20 năm thi hành, Luật Đất đai 2013 (khoản 9 Điều 210) đã giao thẩm quyền cho Chính phủ quy định việc xử lý đối với một số trường hợp cụ thể đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai, Chính phủ ban hành Nghị định 43/2014/NĐ-CP (khoản 3, khoản 5 Điều 22); Nghị định 01/2017/NĐ-CP (khoản 18 Điều 2) đã chính thức “hợp thức hóa” cho đất lấn chiếm trước 01/7/2014 nếu như thửa đất “không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định”.

Từ thời điểm có Nghị định 43/2014/NĐ-CP đến nay cũng là chín năm nhưng số lượng thửa đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định này là không đáng kể. Có thể là do quy định ở trong Nghị định của Chính phủ nên cơ quan Nhà nước không dám thực hiện hoặc nêu lý do đất đang có tranh chấp giữa Nhà nước và người dân, mặc dù khi cấp sổ đỏ cho các trường hợp này Nhà nước thu được từ 50% đến 100% tiền sử dụng đất (theo giá đất thị trường).

“Ăn - uống - mặc - ở” là những nhu cầu bức thiết của người dân, dù biết là vi phạm nhưng người dân vẫn lấn chiếm đất chưa sử dụng của Nhà nước, tự ý chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở để làm nhà ở. Sau 30 năm, nhiều hộ gia đình sinh sống trên thửa đất đã có hai, ba thế hệ cùng sinh sống nhưng vẫn chưa được Nhà nước “hợp thức hóa”.

Đề xuất cụ thể sửa đổi: Đề nghị Luật hóa các quy định tại Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP vào khoản 2 Điều 137 dự thảo Luật, cụ thể:

++ Lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định mà chưa được phép nhưng đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận thửa đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch.

++ Người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Đồng thời nghiên cứu điều chỉnh định nghĩa về tranh chấp đất đai quy định tại khoản 50 Điều 3 như sau: “50. Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai, trong đó một bên không phải là cơ quan hành chính Nhà nước được giao quản lý đất đai” (bởi cơ quan này chỉ được làm những gì Luật cho phép) để tránh trường hợp cơ quan Nhà nước từ chối cấp Giấy chứng nhận với lý do đang có tranh chấp giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung khoản 1a: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định, đã có nhà ở từ trước ngày 15/10/1993, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được công nhận quyền sử dụng đất ở không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức công nhận, diện tích đất ở vượt hạn mức công nhận được công nhận quyền sử dụng đất ở nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Lý do: Trước ngày 15/10/1993, là thời điểm công tác quản lý đất đai chưa được chặt chẽ, chưa rõ ràng, sự hiểu biết của người dân còn hạn chế, người dân đã sử dụng đất ổn định đến nay, việc công nhận quyền sử dụng đất cho người dân là phù hợp, giải quyết những tồn tại mà Luật đất đai hiện hành chưa xử lý được.

Khoản 2, Điều 137 điều chỉnh bổ sung thành: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không

thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này sử dụng đất ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau.

Đồng thời đề nghị bổ sung Khoản 4: Chính phủ hướng dẫn cụ thể đối với các trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/7/2014, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Lý do: Việc bổ sung khoản này phù hợp với việc kế thừa quy định tại Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

+ Về: “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 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”, đề nghị bổ sung: "hoặc không có giấy tờ về việc chuyển quyền nhưng được UBND xã xác nhận là đã chuyển quyền cho nhau”.

+ Đề nghị: Người dân đã bỏ tiền mua đất của HTX hay UBND xã trước 31/7/1993 (trước Luật Đất đai) thì cấp sổ đỏ cho dân, không thu tiền dưới bất kỳ hình thức nào! Nếu thu tiền thêm một lần nữa mới cấp sổ đỏ là hình thức bóc lột nhân dân! Tạo thêm nhiều tiêu cực từ cấp cơ sở trở đi!

+ Có ý kiến đề xuất quy định cụ thể điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp đã sử dụng ổn định, không tranh chấp trên 10 năm.

+ Có ý kiến đề xuất quy định cơ chế để tháo gỡ đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các cơ sở giáo dục đào tạo và các tổ chức, đơn vị khác.

+ Có ý kiến đề xuất không quy định việc cùng sử dụng đất mà chỉ cá nhân hoặc vợ, chồng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

+ Có ý kiến đề nghị cần tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình trong dự thảo Luật. Lý do: đây là chủ thể có tính lịch sử, tham gia sâu vào quan hệ đất đai và thực tế hiện nay còn nhiều giấy tờ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình,...).

+ Có ý kiến đề nghị giữ nguyên chủ sử dụng đất là hộ gia đình khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

+ Điều 137 quy định về công nhận quyền sử dụng đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất không có giấy tờ thuộc vùng địa phương khó khăn và đặc biệt khó khăn, nhưng cũng phải quy định công nhận trong hạn mức của từng loại đất, tránh trường hợp người sử dụng đất vượt hạn mức được công nhận không nộp tiền. Đề nghị sửa Khoản 1 “...thì được công nhận quyền sử dụng đất trong hạn mức và không phải nộp tiền sử dụng đất.”

+ Đề nghị bổ sung nếu tranh chấp một phần thửa đất thì phần tranh chấp để các bên giải quyết theo quy định của pháp luật, còn phần không tranh chấp nên xem xét công nhận cho người dân

+ Đề nghị bổ sung khoản 4, Điều 137 Dự thảo như sau: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 Dự thảo, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp đối với phần diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng là loại đất nông nghiệp mà trước đây là loại đất có hiện trạng đất trũng thấp, kênh rạch nằm xen kẽ trong phần diện tích của hộ gia đình, cá nhân sử dụng không làm ảnh hưởng đến lối thoát nước chung của người sử dụng đất tiếp giáp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Vì thực trạng ở nông thôn loại đất này khá nhiều và phổ biến.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định đối với đối với việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014 và đất do các hợp tác xã nông nghiệp, hợp tác xã tiểu thủ công nghiệp,... bán nhà, giao đất ở cho hội viên.

+ Về công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137, đề nghị bổ sung quy định giao Chính phủ quy định chi tiết đối với từng trường hợp cụ thể để người dân thuận tiện trong việc thực hiện các thủ tục đề nghị công nhận quyền sử dụng đất.

+ Về tiêu đề của Điều này, đề nghị bỏ từ “đang” trong cụm từ “đang sử dụng đất” vì trên thực tế việc xác định người đang sử dụng đất là rất khó và người dân hay có kiến nghị, thắc mắc về vấn đề này.

+ Có ý kiến cho rằng quy định “công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất”. Đề nghị dự thảo Luật bỏ cụm từ “hộ gia đình” vì đối với Giấy chứng nhận đứng tên hộ gia đình rất khó khăn về vấn đề pháp lý sau này cho người sử dụng. Đồng thời, các văn bản dưới luật cần hướng dẫn chuyển đổi giấy chứng nhận hộ gia đình sang cá nhân sử dụng.

*** Điều 138. Công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất:** Có 62 lượt ý kiến¹⁴⁴

- Khoản 1:

+ Cần xem xét quy định cụ thể hơn đối với tổ chức đang sử dụng đất đúng mục đích là áp dụng theo dự án đầu tư được phê duyệt hay theo mục đích trên hồ

¹⁴⁴ Có 31 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

sơ địa chính, đất sử dụng từ thời điểm nào thì được công nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời cần bổ sung quy định đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Đề nghị bổ sung, sửa đổi: “1. Tổ chức đang sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích theo giấy tờ về quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp không có giấy tờ về đất đai thì sử dụng đất đúng mục đích theo quy hoạch”.

+ Đề nghị làm rõ nội dung khoản 1 đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất có hoặc không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì căn cứ vào hiện trạng hay quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch nông thôn mới... để xác định việc sử dụng đất đúng mục đích làm cơ sở công nhận quyền sử dụng đất.

- Khoản 2:

+ Có ý kiến cho rằng quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 138 mâu thuẫn với nội dung của Khoản 1 Điều 18 của dự thảo Luật, do việc bị lấn, bị chiếm đất là ngoài mong muốn của các tổ chức Tôn giáo nên Nhà nước phải bảo hộ.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về thực hiện nghĩa vụ tài chính và xử lý đối với trường hợp không phù hợp quy hoạch tại Điểm b Khoản 2.

+ Đoạn đầu của điểm b, khoản 2 quy định: “Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm nhà ở cho UBND cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được công nhận quyền sử dụng đất...”. Đề nghị cần nói cụ thể thêm là nếu được công nhận quyền sử dụng đất thì có thu tiền sử dụng đất không?.

+ Quy định tại điểm a khoản 2 trong trường hợp “đất để bị lấn, bị chiếm” mâu thuẫn với khoản 1, điều 18 của Dự thảo khi nhà nước khẳng định “Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất.” Đề nghị bỏ phần thu hồi với “đất để bị lấn, bị chiếm”.

+ Điểm a Khoản 2 Điều 138 quy định “Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, cho mượn, cho thuê trái pháp luật, diện tích đất để bị lấn, bị chiếm;”. Theo Nghị quyết 18-NQ/TW thì trong tương lai, việc giao đất cho cơ sở tôn giáo sẽ được quy định theo hướng cụ thể sau: Nhà nước thực hiện giao đất có hạn mức sẽ không thu tiền sử dụng đất đối với đất được sử dụng làm cơ sở thờ tự, trụ sở các tổ chức tôn giáo. Các tổ chức tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác sẽ phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật.

+ Điểm b, khoản 2: thay cụm từ “Ủy ban nhân dân ” thành “Tổ chức phát triển quỹ đất” tại như sau: “b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện để quản lý...”

- Khoản 3:

+ Có ý kiến đề nghị khoản 3 quy định rõ cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có thực hiện thủ tục tham mưu trình UBND cấp tỉnh ban hành quyết định cho tổ chức đang thuê đất trước khi ký Hợp đồng thuê hay không?

+ Có ý kiến cho rằng nội dung tại khoản 3 chưa phù hợp với khoản 2 Điều 150 của dự thảo là căn cứ tính tiền cho thuê đất vì khi công nhận quyền sử dụng đất không có đầy đủ các thông tin làm căn cứ tính tiền cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất cũng như thực hiện việc miễn giảm tiền sử dụng đất.

- Khoản 4:

+ Có ý kiến về việc trên thực tế, một số cơ sở tôn giáo đã nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 và công trình tôn giáo đã xây dựng, hoạt động thì giải quyết vấn đề phát sinh trên thực tế như thế nào?. Đồng thời Luật Đất đai sửa đổi cũng cần bổ sung quy định về hình thức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của cộng đồng dân cư sử dụng đất tín ngưỡng có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; quy định bổ sung đối với trường hợp giao đất cho tổ chức kinh tế để xây dựng khu du lịch văn hóa tâm linh trong đó mục đích sử dụng đất chính là đất tôn giáo.

+ Có ý kiến đề nghị cần quy định về cấp GCN sau ngày 01/7/2004 cho tổ chức tôn giáo.

+ Có ý kiến đề nghị điều chỉnh điểm a khoản 4 quy định: “a) Được Nhà nước thừa nhận, công nhận,...” để đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy định tại khoản 3 Điều 2 Luật Tín ngưỡng, tôn giáo.”

+ Có ý kiến đề nghị cần sửa đổi điểm c khoản 4, lý do: thực tế chính quyền nhiều nơi đã làm, đó là xem xét cụ thể trường hợp hiến, tặng đất và mục đích sử dụng đất của tổ chức tôn giáo nếu phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì được xem xét giải quyết. Đồng thời cần quy định rõ về việc cá nhân tôn giáo trả lại đất cho Nhà nước để Nhà nước chuyển đổi mục đích sử dụng cấp cho cơ sở tôn giáo thì thực hiện ra sao; các tổ chức tôn giáo chưa được công nhận tư cách pháp nhân nhưng đã được Nhà nước cho phép hoạt động đứng ra nhận chuyển nhượng đất hoặc nhận dâng hiến để làm cơ sở sinh hoạt tôn giáo thì sau khi có tư cách pháp nhân có được chuyển đổi sang đất của tổ chức tôn giáo hay không cũng như có được thuê đất để làm cơ sở tôn giáo,... (02 ý kiến).

+ Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại điểm c khoản 4.

+ Tại điểm c không công nhận quyền sử dụng đất đối với những thửa đất tổ chức tôn giáo đã bỏ tiền ra mua hoặc được người sử dụng hiến tặng sau ngày 01/7/2004. Điều này cần xem lại bởi đi ngược với khoản 1 điều 28: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy

định của Luật này”.

+ Điểm c, khoản 4, Điều 138 của dự thảo quy định: “Tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất khi không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01/7/2004.” Thực tiễn tại Việt Nam, nhu cầu sinh hoạt tôn giáo ngày càng cao và để dung hòa giải quyết, hỗ trợ cho hoạt động của các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, đề nghị thời hạn này được dời về sau, vào năm 2014 tương ứng với thời điểm có hiệu lực của luật Đất đai 2013.

+ Khoản 4 quy định một trong những điều kiện tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất là không phải là đất nhận chuyển nhượng, tặng cho sau ngày 01/7/2014. Tuy nhiên dự thảo không quy định đối với đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, tặng cho từ trước ngày 01/7/2004. Kiến nghị: bổ sung thêm khoản 5 hoặc điều khoản chuyển tiếp đối với đất tôn giáo có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, tặng cho từ trước ngày 01/7/2004.

- Ý kiến khác

+ Cần làm rõ thêm các nội dung quy định về các giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất; thời điểm sử dụng đất để được xem xét công nhận quyền sử dụng đất; đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng nhưng không đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất mà phải giao đất thì các thửa đất mà các đơn vị đang quản lý, sử dụng ổn định có phải đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện để có căn cứ giao đất theo quy định hay không?

+ Có ý kiến bổ sung mục đích sử dụng đất là đất phi nông nghiệp hay nông nghiệp có công trình tôn giáo hay chưa có.

+ Đề nghị bổ sung đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất là tổ chức, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất tín ngưỡng vào Điều 138.

+ Việc không quy định rõ thời hạn cụ thể phải hoàn thành việc ký hợp đồng thuê đất kể từ ngày Nhà nước có quyết định cho thuê đất sẽ gây khó khăn cho công tác thực hiện nghĩa vụ tài chính. Do đó, đề nghị xem xét bổ sung thời hạn cụ thể (tối đa bao nhiêu ngày) kể từ ngày Nhà nước có quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức thì cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh phải hoàn thành thủ tục ký hợp đồng thuê nhằm tạo sự minh bạch, rõ ràng, làm căn cứ để cơ quan thuế tính thu tiền thuê đất.

+ Có ý kiến đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức tín ngưỡng đình, chùa, miếu...

+ Có ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung: Định mức giao đất cho cơ sở tôn giáo để đảm bảo tính thống nhất trên địa bàn cả nước.

+ Có ý kiến đề nghị quy định về thời điểm sử dụng đất để xem xét hình thức công nhận hoặc bắt buộc phải thực hiện giao, thuê đất.

+ Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) tiếp tục thừa nhận, quy định đối với việc công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất. Đồng thời bổ sung quy định phân định rõ diện tích xây dựng cơ sở thờ tự của các cơ sở tôn giáo với diện tích đất đai còn lại (đất thường, đất kinh doanh), theo đó, diện tích xây dựng cơ sở thờ tự sẽ được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đối với diện tích tổ chức tôn giáo sử dụng vào các mục đích khác thì phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định. Tuy nhiên, việc sử dụng đất của các tôn giáo trên cả nước hiện nay, thì tình trạng các cơ sở tôn giáo tự thỏa thuận, thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán lại đất của các hộ gia đình, cá nhân, nhận hiến tặng, công đức không đúng quy định diễn ra khá phổ biến. Sau khi nhận hiến tặng, chuyển nhượng của hộ gia đình, cá nhân một số cơ sở tôn giáo đã tự mở rộng chùa, nhà thờ mà chưa thực hiện các thủ tục chấp thuận cho tu bổ, tôn tạo di tích, phê duyệt quy hoạch, cấp phép xây dựng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cụ thể:

++ Khoản 2 Điều 203 dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) có ghi: “UBND cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo” thì cụm từ “căn cứ nhu cầu thực tế” còn mang tính chung chung, khó để chính quyền cấp tỉnh xác định tiêu chí cấp đất cho tổ chức tôn giáo một cách chính xác, khách quan.

++ Điều 204 dự thảo quy định về đất tín ngưỡng bao gồm đất có công trình đình, đền, miếu, am, đất rừng tín ngưỡng. Trong khi đó, đất tín ngưỡng theo Luật Đất đai năm 2013 bao gồm cả đất có “từ đường, nhà thờ họ” và không có “đất rừng tín ngưỡng”. Như vậy nếu bỏ “từ đường, nhà thờ họ” có hợp lý hay không vì không tương thích với quy định tại Luật Tín ngưỡng, tôn giáo, bởi lẽ nhà thờ dòng họ được xem là cơ sở tín ngưỡng theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Luật Tín ngưỡng, tôn giáo năm 2016. Dự thảo Luật cũng cần làm rõ khái niệm “đất rừng tín ngưỡng” ở khoản 1 Điều 204. Nếu không làm rõ khái niệm, phạm vi “đất rừng tín ngưỡng” là gì, thì không có căn cứ để thực hiện

+ Có ý kiến rằng dự thảo đã quy định tổ chức, tổ chức tôn giáo được công nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng ổn định, đúng mục đích, không có tranh chấp; nhưng chưa có quy định về thời điểm sử dụng đất để xem xét hình thức công nhận hoặc bắt buộc phải thực hiện giao, thuê đất.

+ Đề nghị bổ sung Tổ chức đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (vì trên thực tế nếu không quy định mốc đang sử dụng đất trước thời điểm 01/7/2014 thì những trường hợp sử dụng sau mốc thời gian này cũng sẽ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất là bất hợp lý và không công bằng); đồng thời đề nghị bổ sung hoặc có Nghị định hướng dẫn thi hành Luật quy định các điều kiện kèm theo để Tổ chức được công nhận quyền sử dụng đất như: có bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết; có đầy đủ hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, thu hồi đất; có hồ sơ liên quan đến việc đầu tư xây dựng

công trình.

+ Theo quy định tại Điều 5 về người sử dụng đất ghi rất rõ tổ chức gồm: Cơ quan..., tổ chức kinh tế; tổ chức tôn giáo. Tại Điều 138 sử dụng phân biệt các cụm từ tổ chức, tổ chức tôn giáo. Như vậy tại khoản 1, 2, 3 điều này quy định cho các tổ chức không phải là tôn giáo. Đề nghị quy định rõ, thống nhất cụm từ “tổ chức”, “tổ chức tôn giáo” tại điều 5, điều 138 phù hợp.

*** Điều 139. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao, hạn mức đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân:** Có 79 lượt ý kiến¹⁴⁵.

- Đề xuất thể chế hóa lại hạn mức 5 lần quyền sử dụng đất.

- Có ý kiến do tập quán của địa phương, dân cư sống rải rác theo hình thức “đất ở đâu, nhà ở đó”. Đề nghị bổ sung quy định về xác định diện tích đất ở đối với không thuộc trường hợp thửa đất có vườn, ao, ...”

- Có ý kiến cho rằng chưa quy định đối với trường hợp hiện trạng sử dụng thửa đất đang sử dụng diện tích đất vào mục đích đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của điều này.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung giải thích rõ trong dự thảo Luật về “đất thổ cư” để thống nhất cách hiểu và áp dụng.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung từ “và” vào Điều 139 như sau: “Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao và hạn mức đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân”. (02 ý kiến)

- Có ý kiến đề nghị cần bổ sung nói rõ trong điều luật những trường hợp trên giấy tờ về quyền sử dụng đất có ghi loại đất thổ cư được coi là đất ở. Việc đồng nhất hai khái niệm thổ cư và đất ở một cách cụ thể trong dự thảo sẽ góp phần làm giảm vụ việc khiếu nại đã và đang xảy ra.

- Khoản 1:

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định tại khoản 1: "Diện tích đất có vườn, ao của hộ gia đình cá nhân được xác định là đất ở là thửa đất liền kề với thửa đất ở của hộ gia đình cá nhân đã có nhà ở" để xử lý đối với trường hợp đất cha ông để lại đều ghi đất ở một thửa và đất ao một thửa.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung khoản 1 Điều 139 “... hoặc đất ở nằm liền với đất vườn ao”.

+ Có ý kiến đề nghị điều chỉnh, bổ sung khoản 1 thành: “Diện tích đất có vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSDĐ”. Lý do: Do GCN được cấp quá lâu nên một số trường hợp trước đây có nhà hiện nay không còn nữa.

¹⁴⁵ Có 29 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Có ý kiến đề nghị sửa khoản 1 như sau: “1. Diện tích đất có vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở hoặc liền kề với thửa đất đang có nhà ở mà do đơn vị đo lập bản đồ địa chính qua các thời kỳ tách ra thành các thửa riêng biệt.

2. Diện tích đất có vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở hoặc là thửa đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân liền kề với thửa đất ở do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng.”

+ Có ý kiến cho rằng nếu quy định bắt buộc “thửa đất đang có nhà ở” là chưa phù hợp với thực tế làm thiệt thòi cho người dân nhưng cũng có ý kiến cho rằng cần đảm bảo tính kế thừa của Luật Đất đai năm 2013: “Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.”

+ Tại Điều 139 quy định về xác định diện tích đất ở quy định đang có nhà ở đề nghị bổ sung đang có nhà ở hoặc đã từng có nhà ở.

- Khoản 2:

+ Có ý kiến đề nghị sửa khoản 2 như sau: “Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này thì diện tích đất vườn ao được xác định là đất ở.” và bổ sung khoản 9. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

+ Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể trường hợp giấy tờ ghi diện tích rất lớn (ví dụ: Chứng thư kiến điền do chế độ cũ cấp hoặc sổ đăng ký ruộng đất Chỉ thị 299/CT-TTg...) và ghi loại đất là Thổ cư thì xác định đất ở theo giấy tờ hay không quá 05 lần hạn mức giao đất để việc áp dụng mang tính đồng bộ, thống nhất.

+ Có ý kiến đề nghị sửa đổi khoản 2 theo hướng đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 188 và khoản 4 Điều 189 của Luật này.

+ Có ý kiến đề nghị sửa khoản 2 thành: " Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng."

+ Có ý kiến đề nghị tại Khoản 2 nên quy định sử dụng các giấy tờ được lập trước ngày 18/12/1980 để làm cơ sở công nhận. Trường hợp đất sử dụng trước ngày 18/12/1980 nhưng sử dụng các giấy tờ lập sau năm 1980 (như sổ đăng ký

ruộng đất 5b) thì chưa hợp lý để công nhận 5 lần hạn mức (nếu sổ đăng ký ruộng đất không ghi rõ diện tích đất ở).

+ Có ý kiến đề nghị gộp khoản 2 và 3 thành khoản 2 “Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 1/7/2014 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điều 135 hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.”

+ Có ý kiến cho rằng sẽ khó khăn cho công tác bồi thường khi nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp thực tế 02 thửa đất liền kề nhau cùng thời điểm sử dụng đất chỉ khác nhau về việc có giấy tờ hay không có giấy tờ, nhưng thửa đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở xác định theo giấy tờ đó (thường với diện tích công nhận đất ở thấp hơn nhiều) so với thửa đất kề bên cạnh (trường hợp các loại giấy tờ chưa xác định rõ diện tích đất ở được công nhận nhỏ không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở).

+ Đề nghị bổ sung quy định như sau: “Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 hoặc Khoản 2 Điều 139 mà thửa đất này được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại Giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 135 thì thửa đất còn lại sau khi đã tách thửa cũng được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 139”. Bổ sung quy định đối với việc xác định lại diện tích đất ở đối với trường hợp có giấy tờ tại Điều 135 nhưng chưa được xác định theo quy định tại Điểm b, điểm c Khoản 1 Điều 45 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Khoản 2,3,4 Điều 103 của Luật Đất đai năm 2013.

+ Tại khoản 2 quy định sử dụng các giấy tờ được lập trước ngày 18/12/1980 để làm cơ sở công nhận. Trường hợp, đất sử dụng trước ngày 18/12/1980 nhưng sử dụng các giấy tờ lập sau năm 1980 (như sổ đăng ký ruộng đất 5b) thì chưa hợp lý để công nhận 5 lần hạn mức (nếu sổ đăng ký ruộng đất không ghi rõ diện tích đất ở).

- Khoản 3:

+ Có ý kiến cho rằng việc áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 139 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 có giấy tờ quy định nhưng ghi diện tích đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở, thực tế diện tích đất sử dụng lớn hơn hạn mức công nhận đất ở và sử dụng cũng từ trước ngày 15/10/1993 thì diện tích được công nhận đất ở cũng chỉ được xác định theo giấy tờ đó là không phù hợp và bất cập so với trường hợp không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 5 Điều 139.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung Khoản 3 Điều 139 quy định như sau: *Trường hợp thửa đất có diện tích thực tế lớn hơn diện tích ghi trên giấy tờ và phần diện*

tích tăng thêm so với Giấy tờ đó được UBND cấp xã xác nhận đất không có tranh chấp đã sử dụng ổn định trước 15/10/1993 không phải do lấn chiếm thì:

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

- Khoản 4:

+ Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 4 Điều 139 có bất cập là người sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến nay (43 năm) cũng được công nhận bằng hạn mức đất ở như người sử dụng đất trước ngày 1/7/2014 (gần 10 năm). Do vậy, để đảm bảo công bằng giữa những người sử dụng đất, và việc cấp giấy tờ là trách nhiệm của cơ quan Nhà nước, không phụ thuộc vào ý chí người dân, do vậy đề nghị quy định theo hướng tách thời điểm đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 và trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 1/7/2014 .

+ Có ý kiến đề nghị tại điểm a khoản 4 giao cho UBND tỉnh xem xét đề công nhận hạn mức đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân, song đề nghị cần nêu cụ thể về thời gian để công nhận nhằm mục đích vừa rõ ràng, dễ xử lý và hợp lòng dân.

- Khoản 5:

+ Có ý kiến đề nghị sửa Khoản 5 Điều 139 theo hướng đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại Luật đất đai 2003 thì được công nhận lại theo khoản 5 Điều 139.

+ Có ý kiến đề nghị tại khoản 5, Điều 139 đề xuất bổ sung cụm từ “liên tục”: “...đã sử dụng ổn định, “liên tục” từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 ...”.

+ Có ý kiến đề nghị biên tập lại khoản 5 Điều 139 để tách các trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 ra thành khoản riêng và bổ sung trường hợp Nhà nước không còn lưu trữ được sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính thì diện tích đất ở được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất.

+ Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 5 thành: “5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 4 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01/7/2014 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại

khoản 2 Điều 188 và khoản 4 Điều 189 của Luật này.”; để bảo đảm tính pháp lý chặt chẽ và kế thừa.

+ Có ý kiến đề nghị sửa đổi khoản 5 theo hướng đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 4 Điều này và không phải nộp tiền sử dụng đất; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 188 và khoản 4 Điều 189 của Luật này và phải nộp tiền sử dụng đất.” để đảm bảo công bằng giữa những người sử dụng đất từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nhất là trường hợp không có giấy tờ cấp đất.

- Khoản 6:

+ Có ý kiến cho rằng nếu theo quy định tại khoản 6 Điều 139 thì phần diện tích còn lại được xác định loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp và như thế sẽ có thời hạn sử dụng không quá 50 năm. Quy định này không phù hợp đối với khu vực đô thị (không thể có đất nông nghiệp trong đô thị) và khi giải quyết chuyên mục đích sử dụng đất khó khăn trong việc xác định nguồn gốc từ đất nông nghiệp thuần túy hay đất vượt hạn mức công nhận đất ở sử dụng trước 15/10/1993 để xác định mức thu nghĩa vụ tài chính. Mặt khác, đối với trường hợp đất ở có vườn ao đã cấp Giấy chứng nhận theo Luật đất đai năm 1993 với thời hạn lâu dài cho toàn bộ thửa đất, nay cấp đổi lại thì phần diện tích đất vườn ao được xác định có thời hạn 50 năm, gây phản ứng, khiếu nại trong nhân dân mà chưa có căn cứ để trả lời xác đáng.

Đề nghị nghiên cứu bổ sung thêm loại đất chi tiết cho phần diện tích đất vườn, ao ngoài hạn mức đất ở tại khu vực đô thị để phân biệt với đất có nguồn gốc nông nghiệp thuần túy do lấn, chiếm hoặc tự ý chuyển mục đích xây dựng nhà ở và đã được cấp GCN công nhận theo hạn mức giao đất ở. Theo đó cũng đề nghị xem lại thời hạn sử dụng đất vườn ao trong cùng thửa đất ở với cùng thời hạn sử dụng như đất ở.

+ Có ý kiến đề nghị sửa lại khoản 6 như sau: “6. Phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này.”

+ Có ý kiến cho rằng nếu theo quy định tại khoản 6 Điều 139 thì phần diện tích còn lại được xác định loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp. Việc quy định như trên, không đảm bảo tính kế thừa và thiếu tính nhất quán trong việc ban hành chính sách đối với đất vườn ao, vì từ năm 2009 đến trước khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành (1/7/2014) thì Nhà nước đã quy định chính sách riêng đối với đất vườn ao, cụ thể: ngoài việc bồi thường thì người dân còn được hỗ trợ bằng 50% so với đất ở (Nghị định 69/2009/NĐ-CP). Do vậy, đề nghị Luật Đất đai cần phải quy định

chế độ chính sách riêng đối với đất vườn ao gắn liền với đất ở nhưng không được công nhận là đất ở để thống nhất áp dụng trên phạm vi toàn quốc.

+ Có ý kiến đề nghị sửa lại dự thảo thành “Phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3,4 và 5 Điều này thì được xác định là đất vườn”.

+ Theo quy định tại Điều 10 Dự thảo Luật đất đai quy định về các loại đất thì không có loại đất vườn ao, tuy nhiên, do lịch sử để lại nên một số Giấy chứng nhận cấp trước đất có quy định ghi là đất vườn hoặc đất kinh tế vườn. Điều 139 Dự thảo Luật đất đai lại quy định xác định loại đất đối với thửa đất có vườn ao thì cũng không có ghi đất vườn ao mà ghi loại đất theo Điều 10 Luật Đất đai. Qua thực tiễn thực hiện Luật đất đai 2013, một số Nghị định, thông tư vẫn còn quy định chế độ đối với đất vườn ao, và rất khó áp dụng trên thực tế, mang tính thực tiễn không cao. Dự thảo Luật lần này vẫn chưa giải quyết dứt điểm và triệt để quy định này.

Đề xuất: Những Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây có ghi mục đích sử dụng là đất vườn hoặc đất kinh tế vườn, phải được xác định theo hiện trạng sử dụng phù hợp với loại đất theo quy định tại Điều 10 của Luật này trước khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất, đồng thời có quy định đặc thù riêng đối với loại đất nông nghiệp liền kề có nhà ở vì đây là quỹ đất để phát triển đất ở và thực tế người dân lâu nay vẫn đóng thuế nhà đất như đất ở.

- Khoản 7: Có ý kiến đề nghị xem xét lại nội dung tại khoản 7, Điều 139 và khoản 3, Điều 14 cho thống nhất, hoặc bổ sung quyền của Nhà nước quy định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; cơ quan có thẩm quyền quy định hạn mức công nhận đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp hoặc quy định hạn mức thống nhất trong cả nước để làm căn cứ cho các địa phương thực hiện.

- Khoản 8:

+ Có ý kiến đề nghị xem xét quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 139 do các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật đều do nhà nước ta lập nên. Do đó có trường hợp sử dụng trước năm 1980 nhưng tại khu vực đó hoặc địa phương đó nhà nước không thực hiện việc đo đạc, kê khai thì chỉ được tối đa 5 lần hạn mức. Ngược lại có trường hợp sử dụng sau 18/12/1980 nhưng được nhà nước lập sổ bộ có ghi diện tích đất ở thì được hưởng lợi hơn.

+ Có ý kiến đề nghị khoản 8 cần giải thích thế nào là thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký đất đai hợp lệ.

- Ý kiến khác:

+ Có ý kiến đề nghị cần bổ sung nội dung công nhận quyền sử dụng đất cho cơ sở tín ngưỡng để đảm bảo đồng bộ với Khoản 8, Điều 165 và Điều 204 của dự thảo Luật Đất đai.

+ Có ý kiến đề xuất bổ sung quy định xác định hạn mức đất ở trước 18/12/1980 đối với trường hợp không có giấy tờ (chưa có trong dự thảo).

+ Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 6 Điều 139 là không hợp lý và không còn phù hợp với hiện nay và đề nghị sửa đổi dự thảo luật theo hướng: quy định bổ sung thêm loại đất mới “Đất vườn, ao gắn liền với nhà ở” vào nhóm đất phi nông nghiệp (tại khoản 2 Điều 10) và quy định thời hạn sử dụng (tại điều 165) cho loại đất này là ổn định lâu dài; đồng thời sửa đổi khoản 6 Điều 139 dựa thảo Luật cho phù hợp sửa đổi nói trên; bổ sung điều khoản chuyển tiếp quy định “Các trường hợp đã cấp GCN đất vườn, ao trước ngày Luật này có hiệu lực theo loại đất nông nghiệp thì được xác định lại loại đất, thời hạn sử dụng theo Luật này nếu có nhu cầu; trường hợp chưa xác định lại theo Luật này mà Nhà nước thu hồi đất hoặc thực hiện giao dịch về đất đai thì được xác định quyền lợi sử dụng đất theo loại đất và thời hạn sử dụng quy định tại Luật này.”

Việc Sửa đổi này sẽ tháo gỡ khó khăn, bất cập nói trên và hạn chế tình trạng khiếu kiện của người dân hiện nay.

+ Có ý kiến cho rằng khoản 1 Điều 139, khoản 1 Điều 189 với khoản 6 Điều 139 có mâu thuẫn, cụ thể là: một thửa đất đúng với quy định tại khoản 1,2 Điều 139 và khoản 1 Điều 189 thì nó là đất ở tại đô thị. Nhưng theo quy định tại khoản 6 Điều 139 thì “ phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2,3,4 và 5 Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này” mà theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này thì nó lại là đất nông nghiệp. Mâu thuẫn này dẫn đến sự tùy tiện để cơ quan cấp GCNQSDĐ những nhiều dân.

+ Có ý kiến đề nghị đưa ra định nghĩa hoặc tiêu chí để xác định đất có vườn, ao là loại đất gì?.

+ Có ý kiến đề nghị tại Khoản 2, 3 và 4 Điều 139 nên quy định thêm có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước ngày 01/7/2004 ngoài các loại giấy tờ quy định tại Điều 135. Vì hiện nay có nhiều trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước 01/7/2004 (Quảng Nam là năm 1995 đến 1998) ghi mục đích là thổ cư hoặc đất ở và đất vườn, trường hợp này cũng được xác định đất ở theo Khoản 2, 3 và 4 nhưng nó không phải là loại giấy tờ theo Điều 135. Đối với Khoản 5 thì quy định không có giấy tờ quy định tại Điều 135 và không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trước ngày 01/7/2004.

+ Có ý kiến đề nghị Quốc hội, Chính phủ quan tâm tới đất vườn ao để tạo điều kiện cho người dân được làm nhà, cụ thể:

++ Các hộ dân đã chót xây dựng, công trình trên đất vườn ao nếu chưa có sổ đỏ thì vẫn được cấp sổ đỏ nhưng phải nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

++ Trong trường hợp cần thiết về nhà ở, đất vườn ao dựa trên bản đồ năm 1993, 1994 để chuyển đổi mục đích sử dụng đất mà không nhất thiết phải có sổ đỏ mới chuyển đổi được. Trong trường hợp này, nhà nước và người sở hữu sẽ lưu trữ hóa đơn để cấp sổ đỏ đất ở sau này.

*** Điều 140. Thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất:** Có 42 lượt ý kiến¹⁴⁶.

- Khoản 1:

+ Tại khoản 1, đề nghị bổ sung như sau “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc...”.

+ Đề nghị bổ sung từ “quyết định” vào khoản 1 như sau: “1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, tổ chức tôn giáo; người Việt Nam ...”.

- Khoản 2:

+ Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa mục 2 Điều 140 là UBND cấp xã công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình để địa phương quản lý và cấp xã gắn liền với đơn vị hành chính quản lý hành chính để người dân thuận tiện cho việc xác nhận SD đất của gia đình mình.

+ Kiến nghị dự thảo Luật làm rõ về hình thức công nhận quyền sử dụng đất của UBND cấp huyện.

+ Có ý kiến đề nghị sửa đổi khoản 2 quy định thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai để đảm bảo thống nhất với quy định quản lý cơ quan đăng ký đất đai và phù hợp với thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại khoản 7 Điều 143 (do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện).

+ Có ý kiến cho rằng thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất và Điều 143 có sự tách biệt không giống như Luật đất đai 2013 và cũng không đồng nhất vì theo Điều 140 thì thẩm quyền công nhận là của UBND cấp tỉnh, huyện còn tại Điều 143 thì thẩm quyền cấp GCN là của cơ quan đăng ký đất đai. Đề nghị xem xét giao quyền công nhận quyền sử dụng đất đồng thời cũng là quyền cấp GCN QSD đất (kể cả lần đầu và cấp đổi) về cho cơ quan quản lý đất đai (nếu địa phương có tổ chức Văn phòng Đăng ký đất đai).

+ Có ý kiến đề nghị chủ thể có thể được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất chỉ bao gồm 05 chủ thể là: Tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, và tổ chức tôn giáo (theo Điều 38 Dự thảo). Tương ứng hoạt

¹⁴⁶ Có 32 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

động công nhận QSDĐ cho các chủ thể nêu trên là phạm vi thẩm quyền công nhận QSDĐ cũng sẽ chỉ giới hạn đối với QSDĐ của 05 chủ thể tương ứng, vì vậy đề xuất sửa đổi nội dung Điều 150 Dự thảo:

++ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, tổ chức tôn giáo.

++ Ủy ban nhân dân cấp huyện công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

+ Đề nghị bổ sung từ “quyết định” vào khoản 2, cụ thể như sau: “2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư....”.

- Quy định tại khoản 2 Điều 140 mâu thuẫn với khoản 7 Điều 145 về thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Đề xuất nên thống nhất cách hiểu và quy định cụ thể thẩm quyền công nhận và cấp giấy chứng nhận.

- Ý kiến khác:

+ Có ý kiến đề nghị cần thống nhất về nội dung công nhận quyền sử dụng, cấp giấy chứng nhận.

+ Tại Điều 140: Thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất chưa quy định trình tự, thủ tục hướng dẫn chi tiết, nên đề nghị bổ sung thêm khoản 3, Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục hướng dẫn cụ thể.

+ Đề nghị xem xét trong từng khoản của Điều 140 không quy định lại tổ chức, cá nhân mà chỉ ra đối tượng theo quy định tại điểm, khoản quy định tại Điều 5.

+ Đề nghị sửa thành: “Điều 140. Thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất: 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, tổ chức tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. 2. Ủy ban nhân dân cấp huyện công nhận quyền sử dụng đất *cho tổ chức thuộc thẩm quyền quản lý*, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.” - Lý do: Để đảm bảo thống nhất với thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Điều 123 đang đề xuất chỉnh sửa, bổ sung và để đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước.

* **Điều 141. Quy định chi tiết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất:** Có 36 lượt ý kiến¹⁴⁷.

- Có ý kiến cho rằng luật là quy định cao nhất, nên quy định cụ thể, chi tiết nhất có thể với những nội dung có thể lượng hoá được. Tránh tình trạng ban hành

¹⁴⁷ Có 32 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

rất nhiều nghị định, thông tư, hướng dẫn dẫn đến khó nắm bắt, khó thực hiện.

- Đề nghị bổ sung "... tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất tôn giáo; cộng đồng dân cư đang sử dụng đất tín ngưỡng...".

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi Điều 141 như sau: "Chính phủ quy định chi tiết việc đăng ký lần đầu, đăng ký biến động đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất; việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; tổ chức, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất, việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao, hạn mức đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân và *chế tài đối với cá nhân, tổ chức khi vi phạm quy định về đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất*".

- Có ý kiến đề nghị quy định thật chi tiết, rõ ràng Điều 136, 137, 138, cần xem xét lựa chọn thống nhất một thủ tục hành chính để giải quyết. Đồng thời cần cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.10.3. MỤC 3. CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

*** Điều 142. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:** Có 97 lượt ý kiến¹⁴⁸.

- Khoản 1: Có ý kiến đề nghị sửa đổi khoản 1 Điều 142 để cấp giấy chứng nhận đối với đất và tài sản gắn liền với đất một cách phổ biến, theo yêu cầu của người có tài sản. Ngoài ra, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể thay thế bằng hình thức giấy và dữ liệu điện tử.

- Khoản 2:

+ Có ý kiến quy định rõ thêm tại khoản 2 Điều 142, đề nghị quy định người sử dụng đất phải thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận theo đúng hiện trạng sử dụng (nếu khu vực đất đã được đo đạc Bản đồ địa chính và có kích thước, diện tích thay đổi so với Giấy chứng nhận đã cấp), vì: Nếu quy định như thế này thì không thể hoàn thiện xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, không quản lý theo hiện trạng thực tế đang sử dụng.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung khoản 2 như sau: "Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà thuộc diện đăng ký biến động quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 134 của Luật này hoặc có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Có ý kiến đề nghị làm rõ quy định tại Khoản 2 Điều này: trường hợp người đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, như vậy thì việc cấp lại có được điều chỉnh lại nếu có sai sót do đo đạc trước đây không?

¹⁴⁸ Có 57 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Có ý kiến đề nghị đưa Khoản 2 Điều này xuống điều khoản chuyển tiếp, rà soát quy định cụ thể để tránh khoảng trống pháp lý và phù hợp với thực tế phát sinh các trường hợp chênh lệch về thông tin khi cấp Giấy chứng nhận.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 2 Điều 142 dự thảo Luật (hoặc quy định rõ ở điều khoản chuyển tiếp nếu theo phương án bỏ hộ gia đình) theo hướng: người sử dụng đất là hộ gia đình đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành khi thực hiện các quyền sử dụng đất như cho thuê, thế chấp, chuyển quyền sử dụng đất... thì phải thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận.

+ Khoản 2 Điều 142 quy định “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở...” đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét sắp xếp lại các cụm từ và bao quát gọn hơn.

- Ý kiến khác:

+ Có quy định bắt buộc và chính sách hỗ trợ các cơ quan có thẩm quyền phải hoàn thành 100% việc cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu (cấp mới) cho các hộ gia đình, cá nhân vùng đồng bào DTTS và MN, để nhân dân yên tâm sinh sống, sản xuất, kinh doanh phát triển kinh tế, giảm nghèo bền vững, bảo vệ đất, bảo vệ rừng khi được giao, cấp giấy chứng nhận QSD đất ổn định.

+ Ý kiến phản ánh của người dân liên quan đến việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận: cán bộ nhũng nhiễu, kéo dài thời gian, thủ tục yêu cầu quá nhiều giấy tờ, kinh phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn cao... và đề nghị việc cấp Giấy chứng nhận cần làm chặt chẽ, thuận lợi, dễ dàng.

+ Đề nghị Quốc hội xem xét về việc cấp/không cấp GCN QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho loại hình căn hộ khách sạn (codotel) một cách rõ ràng.

Hiện nay, Nhà nước chưa đồng ý hay quy định về việc cấp sổ cho codotel nhưng không có cảnh báo cho người dân và các chủ đầu tư ngừng giao dịch mua bán loại hình này. Như vậy, các bên mà đặc biệt là người dân không được đảm bảo về quyền lợi khi bỏ ra một khoản đầu tư (dòng tiền) đa phần là người lớn tuổi, hy vọng một khoản sinh lời và đảm bảo cuộc sống sau này.

+ Dự thảo quy định theo hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất. Tuy nhiên những sổ đỏ trước đó đã cấp có ghi hộ gia đình sử dụng đất. Vậy bây giờ muốn thừa kế, chuyển nhượng lại đất có phải xác định tất cả các thành viên trong hộ gia đình nữa không.

+ Có ý kiến đề nghị về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận: Cần quy định và

thống nhất áp dụng trên phạm vi cả nước tránh việc áp dụng không đồng bộ (mỗi địa phương tự quy định và ghi nhận một kiểu) như hiện nay; Về thông tin của chủ sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận chỉ nên ghi những thông tin không thay đổi hoặc ít thay đổi của chủ sử dụng đất (họ tên, năm sinh, loại giấy tờ tùy thân và số giấy tờ tùy thân, trường hợp chủ sử dụng đất còn nhỏ, chưa được cấp giấy tờ tùy thân, thì ghi họ tên, ngày tháng năm sinh và thông tin giấy khai sinh (số, ngày cấp, cơ quan cấp; trường hợp chủ sử dụng đất là vợ chồng thì phải thống nhất áp dụng trên phạm vi toàn quốc về việc ghi đủ tên của cả vợ và chồng trên Giấy chứng nhận; đối với trường hợp phải cấp giấy chứng nhận cho chủ sử dụng đất là hộ gia đình nên ghi tên các thành viên hộ gia đình và mục ghi chú để thuận tiện cho chủ sử dụng đất khi tham gia các giao dịch dân sự.

Nên bỏ thông tin về nơi thường trú, bởi vì đây là thông tin rất dễ biến động. Và chỉ cần có thay đổi là các văn phòng đăng ký đất đai lại yêu cầu phải làm thủ tục đính chính trước khi tham gia các giao dịch dân sự. Ngoài ra, chỉ cần với thông tin họ tên, năm sinh, số giấy tờ tùy thân đã đủ để phân biệt chủ thể này với chủ thể khác.

Đối với chủ sử dụng đất là pháp nhân: Chỉ ghi tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ. Không nên ghi chi tiết thông tin về ngày cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vì đây là thông tin dễ biến động.

+ Thay đổi việc cấp GCN quyền sử dụng đất cho dân khi cán bộ cấp trái thẩm quyền. Điển hình là Đất ở Sóc Sơn, gần đây nhất là sự việc bán và giao đất trái thẩm quyền tại phường Dị Sử, thị xã Mỹ Hào, Hưng Yên.

+ Có ý kiến đề nghị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất dưới dạng điện tử tích hợp vào Cơ sở dữ liệu địa chính do địa phương quản lý, được xác thực tạo lập liên thông với hệ thống định danh và xác thực điện tử của Bộ Công an.

+ Có ý kiến đề nghị dự thảo luật đất đai sửa đổi cần nêu rõ việc cấp sổ đỏ, sổ hồng cho các trường hợp: Đất có nhà nhỏ (phân định diện tích đất, qui mô nhà) được Nhà Nước Miền Nam Việt Nam trước 1975 cấp sử dụng); Đất có nhà nhỏ hoang phế, đổ nát được nhà Nước Miền nam Việt Nam trước 1975 cấp sử dụng, người sử dụng phải tự sửa chữa, tu bổ để ở được.

+ Đại gia đình tôi hiện có 4 anh chị em đã có gia đình riêng và sổ đỏ hết rồi nhưng riêng gia đình tôi chưa có vì các anh chị em tôi không ký cho gia đình tôi làm sổ đỏ. Trong khi, gia đình tôi đã tách hộ, xây nhà và sinh sống ổn định từ năm 2005 đến nay. Vì vậy, tôi đề nghị quý ban sửa đổi luật đất đai là: Gia đình nào đã sinh sống ổn định 5 năm đến 10 năm có quyền làm sổ đỏ không bị ràng buộc chữ ký gia đình.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung nội dung: “Giấy chứng nhận dạng thẻ hoặc tích hợp với Căn cước công dân gắn chip nhằm phù hợp quá trình Chuyển đổi số Quốc gia.”

+ Có ý kiến đề nghị nhà nước cần quy định giới hạn hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm đất ở tại nông thôn để tạo điều kiện cho nhân dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

+ Có ý kiến đề nghị việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cần xem xét quy định cụ thể những đối tượng được cấp từ 100 m² trở xuống.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng từ đất chuyên trồng lúa nước.

+ Đề xuất cần có những thủ tục đơn giản hơn nhằm tạo điều kiện cho người dân tránh đi lại nhiều lần khi đề nghị cấp giấy chứng nhận. Nên hạn chế việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình.

+ Về gia hạn đất sử dụng đất phi nông nghiệp có nhiều trường hợp người dân đã xây dựng từ rất lâu nên việc cấp giấy gia hạn còn khó khăn. Đề nghị bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất.

*** Điều 143. Nguyên tắc, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:** Có 216 lượt ý kiến¹⁴⁹.

- Khoản 1:

+ Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 thành: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất trên cùng một tờ bản đồ tại cùng một xã, phường, thị trấn mà các thửa đất đó liền kề nhau có yêu cầu thì được cấp, đổi một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó”.

+ Có ý kiến đề nghị đối với trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất khác nông nghiệp (ví dụ đất ở) mà muốn cấp một giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó thì có được không, quy định tại điều nào?.

+ Có ý kiến cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thể hiện hình thể, tọa độ, chiều dài các cạnh... của thửa đất. Nếu không có quy định cụ thể sẽ gặp khó khăn trong quá trình thực hiện cũng như bảo đảm tính pháp lý khi thực hiện các quyền sử dụng đất mà người gặp khó chính là người sử dụng đất.

+ Có ý kiến đề nghị cần quy định kế thừa nguyên tắc việc cấp GCN cho người sử dụng đất có nhu cầu từ Luật đất đai 2013 (đăng ký là bắt buộc, còn cấp GCN là theo nhu cầu, mục đích để xác nhận QSDĐ hợp pháp cho người SDD thực hiện các quyền); Sự thay đổi này là cơ sở để xác định việc cấp GCN là công việc dịch vụ công và có thể chuyển giao cho VPĐK thực hiện ký cấp;

¹⁴⁹ Có 41 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Tại khoản 1 đề nghị xem xét, bổ sung điều chỉnh lại như sau: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất trên cùng một tờ bản đồ tại cùng một xã, phường, thị trấn mà các thửa đất đó liên kê nhau có yêu cầu thì được cấp, đổi một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó”.

+ Tại khoản 1: để đảm bảo thống nhất quản lý, cập nhật hồ sơ địa chính, thể hiện sơ đồ thửa đất trên trang 3 Giấy chứng nhận, kiến nghị điều chỉnh “1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.” thành “1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp liên kê trong một tờ bản đồ tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó”.

- Khoản 2:

+ Có ý kiến đề nghị tại khoản 2 cần có quy định rõ ràng hơn về việc ghi tên tất cả các thành viên trên Giấy chứng nhận và hướng dẫn cụ thể trường hợp người dân cần điều chỉnh, thay đổi thông tin người có quyền về tài sản đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước đó.

+ Có ý kiến đề nghị tại Khoản 2 quy định cụ thể đối tượng, loại đất, số lượng người chung quyền sử dụng đất để hạn chế lợi dụng quy định để nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp đồng sử dụng dưới dạng phân lô bán nền.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung nội dung cho phép người chung quyền sử dụng đất với người khác được chuyển nhượng phần sở hữu quyền sử dụng đất của mình cho người khác mà không phụ thuộc vào sự cho phép hay không cho phép của các đồng sở hữu. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng thì cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chung quyền sử dụng đất với người khác được phép làm các thủ tục đăng ký biến động thay đổi về chủ sử dụng.

+ Có ý kiến đề nghị điều chỉnh bổ sung Khoản 2, Điều 143 theo hướng: ghi đầy đủ họ tên những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung về nhà ở, tài sản gắn liền với đất để cấp chung một giấy và trao cho người đại diện nếu được những người có chung quyền sử dụng đất, sở hữu chung về nhà ở, tài sản gắn liền với đất đồng ý, kể cả đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình.

+ Có ý kiến đề nghị điều chỉnh cụm từ: “2. ...; trường hợp người sử dụng

đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.” thành: “2. ...; trường hợp những người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thống nhất đề nghị và cử người đại diện thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.”.

+ Có ý kiến đề nghị quy định tại khoản 2 Điều 143, trên Giấy chứng nhận có nhiều người sử dụng cần ghi rõ tên từng người, đối với trường hợp cấp mới hoặc thay đổi giấy chứng nhận theo yêu cầu cần xác lập quyền của những người có cùng quyền sử dụng đất.

+ Có ý kiến đề nghị trường hợp cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện cần có sự đồng thuận nhất trí của tất cả những người có chung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhằm hạn chế việc tranh chấp, khiếu kiện sau này.

+ Có ý kiến cho rằng tại khoản 2 Điều 143 của dự thảo Luật không cần thiết quy định cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận gây lãng phí, chỉ cần quy định cấp chung 01 Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện là được.

+ Có ý kiến cho rằng theo quy định tại khoản 2 thì nhà nước ta công nhận hình thức đồng quyền sử dụng đất đối với tất cả các loại đất. Tuy nhiên, để ngăn chặn nạn phân lô bán nền đất nông nghiệp “núp bóng” đồng quyền sử dụng đất trong thời gian qua. Đề nghị, dự thảo Luật Đất đai sửa đổi quy định theo hướng chỉ cho phép người trực tiếp sản xuất nông nghiệp mới có chung quyền đồng sử dụng đất nông nghiệp và không quá nhiều người đồng sử dụng trong một diện tích đất nông nghiệp quá nhỏ. Tại khoản 2 Điều 143 của dự thảo Luật không cần thiết quy định cấp cho mỗi người 01 giấy chứng nhận gây lãng phí, chỉ cần quy định cấp chung 01 giấy chứng nhận và trao cho người đại diện là được.

+ Đề nghị bỏ quy định tại khoản 2 Điều 143 “... trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung một giấy chứng nhận và trao cho người đại diện”.

+ Việc quy định trong văn bản luật tại khoản 2 chỉ phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất áp dụng cho nhiều hộ gia đình ở các chung cư nhà ở được cấp quyền sử dụng đất sử dụng chung còn đối với quyền sử dụng đất là nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình thì chỉ cần cấp chung một giấy chứng nhận và cấp cho chủ hộ là người đại diện, các thành viên khác đề có chung quyền sở hữu được thông qua hợp đồng giao dịch dân sự nhằm giảm chi phí để quản lý khi thực hiện các giao dịch dân sự nhưng vẫn đảm bảo quyền lợi của các thành viên.

+ Tại khoản 2 đề nghị sửa đổi, bổ sung theo hướng: “2. *Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng*

đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện; trường hợp thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất (trên 10 người) nhưng các chủ sử dụng đất không có yêu cầu cấp chung 01 Giấy chứng nhận thì chỉ cấp 01 Giấy chứng nhận và ghi thông tin các chủ sử dụng đất trên cùng 1 Giấy chứng nhận”. Trên thực tế có rất nhiều trường hợp 1 thửa đất có trên 10 người cùng sử dụng chung nhưng các chủ sử dụng này không có yêu cầu cấp chung 1 Giấy chứng nhận, phải cấp cho mỗi người sử dụng 1 Giấy chứng nhận dẫn đến số lượng Giấy chứng nhận cấp cho cùng 1 thửa đất nhiều.

+ Có nhiều ý kiến đề nghị tiếp tục duy trì quy định về GCNQSD đất chỉ ghi chủ hộ gia đình như quy định của Luật đất đai năm 2013. Không nên cấp cho mỗi người một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khó quản lý, dễ xảy ra tranh chấp khi các cá nhân tự thực hiện các giao dịch dân sự...

+ Đề nghị sửa thành “2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện”. Lý do: Để tránh việc tranh chấp về tài sản sau này.

+ Đề nghị bổ sung, thay thế cụm từ thành “Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người thừa kế thứ nhất (hoặc tài sản của vợ, chồng).

+ Có ý kiến đề nghị xem xét và không quy định “phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất”. Lý do: Thực tế việc cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình là chủ sử dụng khi thực hiện các giao dịch với ngân hàng, người dân đã gặp nhiều khó khăn do việc xác định các thành viên trong hộ gia đình còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc và ảnh hưởng đến giao dịch định đoạt quyền sử dụng đất. Nếu bắt buộc phải ghi thì dự thảo Luật cần thống nhất căn cứ xác định thành viên hộ cho thuận tiện trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

+ Có ý kiến cho rằng, tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình trong dự thảo Luật do đây là chủ thể có tính lịch sử, mặt khác tại các Chương, Mục, Điều khác trong dự thảo Luật còn có nêu đối tượng là hộ gia đình.

- Khoản 3:

+ Đề nghị quy định tại khoản 3: đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người sử dụng đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật tính đến thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Đề nghị nghiên cứu điều chỉnh khoản 3 thành “Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật” để đảm bảo việc quản lý được chặt chẽ.

+ Có ý kiến cho rằng nhiều trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký nhưng người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính dẫn đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị tồn đọng, khó quản lý, gây lãng phí. Do đó đề nghị sửa đổi quy định trên là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ký sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

+ Có ý kiến đề nghị sửa từ “nhận” thành từ ”cấp” tại khoản 3 Điều này để đảm bảo việc quản lý được chặt chẽ.

+ Đề nghị đối với trường hợp không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi có văn bản thông báo của cơ quan thuế về việc được miễn, giảm, ghi nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Lý do để cơ quan thực hiện đăng ký, cấp giấy có cơ sở xác định đối tượng được miễn, giảm, ghi nợ nghĩa vụ tài chính.

+ Đề nghị bổ sung thêm đoạn “ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp và xác nhận trường hợp này được ghi nợ nghĩa vụ tài chính”.

+ Đề nghị bổ sung như sau: "3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp phải thuê đất. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp và ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp phải thuê đất."

- Khoản 4:

+ Có ý kiến tại khoản 4 quy định việc đứng tên chủ sở hữu trong giấy chứng nhận QSD đất và QSD nhà ở có thể một người là vợ hoặc chồng là đủ(Tuỳ

theo thoả thuận từ vợ chồng), sẽ giảm sự phiền hà cho dân khi cứ phải có mặt cả hai vợ chồng để làm thủ tục đứng tên này.

+ Có ý kiến cho rằng tại khoản 4, quy định “trừ trường hợp vợ và chồng có thoả thuận ghi tên một người” có thể gây ra nhiều ý kiến không thống nhất. Có ý kiến cho rằng, thoả thuận ghi tên một người chỉ là đại diện hoặc vợ, hoặc chồng đứng tên, song đó vẫn là tài sản chung của vợ chồng; song có ý kiến khác lại cho rằng, thoả thuận đứng tên một người là người đứng tên có quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp, duy nhất đối với tài sản đó. Điều này, nếu có thoả thuận của vợ và chồng về việc đứng tên một người thì cần phải làm rõ nội hàm là thoả thuận đứng tên một người để làm người đại diện cho vợ và chồng hay để xác định là tài sản riêng của người đứng tên trên Giấy chứng nhận. Trên cơ sở đó, đề xuất bổ sung khoản 4 Điều 143 Dự thảo Luật Đất đai như sau: “...trừ trường hợp vợ và chồng có thoả thuận ghi tên một người để đứng tên làm đại diện cho vợ và chồng hoặc để xác định là tài sản riêng của người đứng tên là vợ hoặc chồng”.

+ Có ý kiến cho rằng khoản 4 Điều này để đảm bảo quyền lợi giữa vợ và chồng đặc biệt là người phụ nữ, đề nghị quy định trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì bắt buộc cấp đổi sang Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ tên chồng.

+ Có ý kiến đề nghị bỏ “trừ trường hợp vợ và chồng có thoả thuận ghi tên một người” tại khoản 4 Điều 143 vì đây là tài sản chung của vợ và chồng trong thời kỳ hôn nhân, như vậy việc ghi tên một người không làm thay đổi quyền của vợ chồng, các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất là tài sản chung phải do cả vợ và chồng cùng tham gia.

+ Có ý kiến đề nghị miễn phí cho thủ tục cấp đổi tại khoản 4 Điều này.

+ Có ý kiến đề nghị sửa khoản 4 Điều 143 dự thảo Luật theo hướng: Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận, *trừ trường hợp vợ và chồng có thoả thuận khác cho thống nhất.*

+ Có ý kiến đề nghị việc thoả thuận ghi tên một người là vợ hoặc chồng trên Giấy chứng nhận thì thoả thuận bằng văn bản được chính quyền địa phương xác nhận thì ghi tên một người.

+ Có ý kiến cho rằng nên giữ nguyên quy định tại khoản 4 Điều 98 Luật đất đai năm 2013 (khoản 4 Điều 143 Dự thảo).

+ Có ý kiến đề nghị ghi cả mối quan hệ là vợ và chồng vào Giấy chứng nhận để đơn giản hóa thủ tục hành chính và giảm số lượng giấy tờ cho người dân trong giao dịch.

+ Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “nếu có yêu cầu” ở cuối câu tại khoản 4.

+ Có ý kiến cần phải làm rõ quy định, trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà GCN đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì *phải thực hiện thủ tục cấp đổi* sang ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

+ Có ý kiến đề nghị sửa Khoản 4 Điều 143 Dự thảo Luật theo hướng đối với tài sản chung vợ chồng, kiến nghị sửa lại cho rõ ràng theo hướng: Trường hợp Giấy chứng nhận cấp sau khi Luật này có hiệu lực thì phải ghi đầy đủ tên cả vợ và chồng (bỏ cụm từ “trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người; trường hợp Giấy chứng nhận cấp trước khi Luật này có hiệu lực chỉ ghi tên vợ hoặc chồng, nếu cấp đổi Giấy chứng nhận mới thì phải ghi cả tên vợ và chồng).

+ Một số ý kiến đề nghị thay từ “được” bằng từ “phải”, thay cụm từ “nếu có yêu cầu” bằng cụm từ “trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người” cho quy định thêm chặt chẽ.

+ Cần bỏ việc ghi nhận vợ và chồng được thỏa thuận ghi tên một người trên giấy chứng nhận tránh thủ tục phức tạp khi làm thủ tục chuyển quyền và phát sinh tranh chấp về sau. Đề nghị sửa đổi khoản 4 điều 143 như sau: “4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì phải thực hiện thủ tục cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.”

+ Đề nghị bỏ quy định tại khoản 4 Điều 143 “... trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người”.

+ Khoản 4 quy định: Việc cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu của Luật Đất đai 2013 tại khoản 4 Điều 98 và được giữ nguyên tại 19 khoản 4 Điều 143 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Điều này vô hình chung đã làm mất đi ý nghĩa của quy định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi tên của họ, tên vợ và họ, tên chồng. Về việc cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là trách nhiệm của Nhà nước, cụ thể là theo nội dung sửa khoản 4 Điều 143 dự thảo cho rằng, việc đề xuất cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này là bắt buộc chưa thực sự phù hợp. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người cũng cần làm rõ thỏa thuận ghi tên một người (vợ, hoặc chồng) đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thống nhất trong việc xác định tài sản chung của vợ chồng trong trường hợp trên.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau: “Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì phải thực hiện thủ tục cấp đổi sang Giấy chứng nhận mới để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người”. Lý do: Đối với các Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình hoặc cấp cho vợ và chồng có chung quyền sử dụng đất nhưng Giấy chứng nhận chỉ ghi tên người chồng, hoặc vợ (chủ hộ) trong khi pháp luật không có cơ chế bắt buộc phải đổi Giấy chứng nhận dẫn đến tình trạng nhiều Giấy chứng nhận chưa được cấp đổi mang tên cả vợ và chồng. Do vậy, việc sửa đổi, bổ sung như trên là để đảm bảo quyền của người sử dụng đất.

+ Theo Luật Đất đai 2013, việc quy định cả vợ và chồng cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận đã làm tăng tỷ lệ Giấy chứng nhận có cả tên vợ và chồng, qua đó đảm bảo quyền của phụ nữ nói riêng và quyền của người sử dụng đất nói chung, tạo cơ hội cho phụ nữ chủ động tham gia các hoạt động kinh tế, xã hội.

Tuy nhiên, trên thực tế, việc cấp Giấy chứng nhận chỉ có tên người chồng với đối tượng là hộ gia đình và đối tượng là vợ và chồng có chung quyền sử dụng đất vẫn còn nhiều (khoảng 12 triệu Giấy chứng nhận - Theo báo cáo số 51/BC-BTNMT ngày 20/5/2020). Một trong những nguyên nhân là do từ chính quy định "...việc cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu" tại khoản 4 Điều 98 của Luật Đất đai 2013 và được giữ nguyên tại Điều 143 khoản 4 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Điều này vô hình dung đã làm mất đi ý nghĩa của quy định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi tên của họ, tên vợ và họ, tên chồng. Trên thực tế, nhiều trường hợp phụ nữ bị mất quyền lợi sở hữu đất khi ra tòa ly hôn vì không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đó cho rằng, việc ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyền đương nhiên, chứ không cần xuất phát từ "nếu có yêu cầu".

+ Đề nghị bỏ đoạn "...Trường hợp Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên

vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu” tại khoản 4. Lý do: tại khoản 4 đã xác định phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

+ Đề nghị sửa khoản 4 Điều 143 dự thảo Luật: “....Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì phải thực hiện thủ tục cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người”.

+ Đề nghị xem xét sửa thành: “... Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì phải thực hiện thủ tục cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người”. Có ý kiến đề nghị ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là “ông, bà”.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau: “Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì phải thực hiện thủ tục cấp đổi sang Giấy chứng nhận mới để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người”. Lý do: Đối với các Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình hoặc cấp cho vợ và chồng có chung quyền sử dụng đất nhưng Giấy chứng nhận chỉ ghi tên người chồng, hoặc vợ (chủ hộ) trong khi pháp luật không có cơ chế bắt buộc phải đổi Giấy chứng nhận dẫn đến tình trạng nhiều Giấy chứng nhận chưa được cấp đổi mang tên cả vợ và chồng. Do vậy, việc sửa đổi, bổ sung như trên là để đảm bảo quyền của người sử dụng đất.

+ Nên sửa lại thành: Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng thì phải được cấp đổi sang Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

- Khoản 5:

+ Có ý kiến cho rằng việc quy định tại khoản 5 Điều 143 “các thành viên này

tự thỏa thuận” chưa rõ ràng, khó xác định tính đồng thuận, tự nguyện của tất cả các thành viên trong gia đình. Do đó, cần có hướng dẫn cụ thể, rõ ràng hơn về quy định ghi tên tất cả các thành viên trên GCN hộ gia đình và hướng dẫn cụ thể trường hợp người dân cần điều chỉnh, thay đổi thông tin người có quyền về tài sản đối với GCNQSDĐ đã được cấp trước đó.

+ Có ý kiến đề xuất cần làm rõ trong quá trình chuyển tiếp đối với trường hợp giấy chứng nhận đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trong trường hợp cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận. Đề xuất phải xác định rõ và ghi tên từng thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất trực tiếp tại thời điểm cấp giấy chứng nhận và phải được chính quyền địa phương xác nhận. Việc xác định rõ các chủ thể có quyền sử dụng đất trực tiếp tại thời điểm cấp giấy chứng nhận giúp hạn chế được rủi ro pháp lý trong quá trình quản lý, sử dụng đất và giải quyết tranh chấp. Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu cấp 1 Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên giấy chứng nhận. Đề xuất, phải thể hiện thông tin cụ thể đại diện cho từng thành viên có quyền sử dụng đất.

+ Có ý kiến đề xuất cần có hướng dẫn cụ thể, rõ ràng hơn về quy định ghi tên tất cả các thành viên vào “sổ đỏ” hộ gia đình và hướng dẫn cụ thể trường hợp người dân cần điều chỉnh, thay đổi thông tin người có quyền tài sản đối với “sổ đỏ” đã được cấp trước đó.

+ Có ý kiến cho rằng không có cơ sở pháp lý rõ ràng để xác định cụ thể, chính xác đâu là thành viên của hộ gia đình tại các thời điểm được cấp giấy và thời điểm diễn ra giao dịch mua bán, thế chấp... Mặc dù hộ gia đình đã được ghi nhận rành rành trên sổ đỏ, nhưng lại giống như một chủ thể ảo, thay đổi, biến hóa không ngừng, rất khó xác định.

+ Có ý kiến cho rằng tại khoản 5 đề nghị việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên lên Giấy chứng nhận chỉ có người cùng huyết thống mới được cho ý kiến tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật hoặc bỏ đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình.

+ Có ý kiến cho rằng việc ghi đầy đủ thông tin các thành viên gia đình (tên, ngày sinh) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và trao cho người đại diện sẽ phát sinh các xung đột lợi ích và vướng mắc, bất cập trong thủ tục hành chính.

+ Kiến nghị quy định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông, Bà là chủ sở hữu, bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất để tránh gây phiền hà cho người dân khi giao dịch chuyển quyền sử dụng đất. Cấp giấy chứng nhận cho đại diện hộ gia đình để đơn giản hóa thủ tục hành chính và thuận lợi cho người dân.

+ Kiến nghị: Cần bỏ đoạn: “Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ

gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình. Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.”

+ Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 5, Điều 143 không rõ ràng (chỉ ghi tên một người đại diện) đã gây khó cho người sử dụng đất chứ không phải là một quy định thông thoáng và đề nghị: Nếu là tài sản chung của vợ chồng thì trên Giấy chứng nhận ghi rõ là tài sản chung (Của vợ chồng ông, bà.); Nếu là tài sản chung của nhiều người thì cần ghi đầy đủ tên của từng người có chung quyền sử dụng, sở hữu; Nếu là tài sản chung của hộ gia đình thì ghi đầy đủ tên từng thành viên của hộ gia đình.

Không nên chỉ ghi tên một người đại diện vì như thế khi thực hiện các giao dịch bất động sản họ phải tốn công đi xin nhiều giấy tờ khác để chứng minh thành viên đồng chủ quyền sử dụng, sở hữu bất động sản.

Nếu các chủ thể sử dụng, sở hữu chung có nhu cầu cử một người làm đại diện thì họ chỉ việc lập văn bản ủy quyền.

+ Có ý kiến góp ý khoản 5 : việc ghi tên cả gia đình vào giấy chứng nhận là không hợp lý . Chỉ cần ghi chủ hộ. Sau này chủ hộ muốn di chúc lại như nào là việc của chủ hộ.

+ Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần quy định theo hướng bỏ đối tượng là "hộ gia đình sử dụng đất" để phù hợp với thực tế sử dụng đất hiện nay. Ngoài ra, cũng cần xem xét về tầm quan trọng của người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Thời điểm hiện nay người Việt Nam định cư ở nước ngoài trở về nước rất nhiều, là nhà đầu tư bất động sản chiếm đa số trên thị trường đất đai, vì thế cần xem xét cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia vào nhiều lĩnh vực giao dịch đất đai hơn như đất ở thương mại, đất nông nghiệp, đất sản xuất... Cho phép để góp phần phát triển nguồn lực đất đai nhưng cũng cần phải kiểm soát thật chặt để tránh các trường hợp đầu cơ, bỏ hoang đất.

+ Có ý kiến đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, quy định thống nhất và cụ thể về cơ sở, quy trình và cơ quan có thẩm quyền xác nhận thành viên trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung để thuận lợi trong việc xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình và hạn chế tối đa phát sinh tranh chấp, khiếu nại khi áp dụng pháp luật.

+ Có ý kiến cho rằng, tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình trong dự thảo Luật do đây là chủ thể có tính lịch sử, mặt khác tại các Chương, Mục, Điều khác trong dự thảo Luật còn có nêu đối tượng là hộ gia đình (03 ý kiến).

+ Đề nghị sửa đổi: “ Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất muốn thể hiện đứng tên một

mình của người đại diện hoặc tất cả các thành viên trên giấy chứng nhận phải dựa trên sự tự thỏa thuận của các thành viên có chung quyền sử dụng bằng văn bản có chứng thực theo quy định của pháp luật.”

+ Có ý kiến cho rằng việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật có thể sẽ xảy ra tình trạng bỏ sót thành viên, tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp đất đai. Vì vậy, cần phải có hướng dẫn các căn cứ để xác định thành viên hộ gia đình.

+ Có ý kiến đề nghị tại khoản 3 khoản 5 cần quy định rõ việc thỏa thuận để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải là người có năng lực, hành vi.

+ Có ý kiến đề nghị quy định rõ thành viên gia đình, về tuổi, tư cách pháp nhân... để được ghi vào giấy chứng nhận đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình.

+ Khoản 5 về cấp GCN cho hộ gia đình đã quy định cấp một GCN ghi đầy đủ tên các thành viên hộ. Nhưng tại đoạn 2 lại quy định các thành viên hộ gia đình có nhu cầu thì ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận là không nên, vì đã xác định được các thành viên rồi lại phải thêm thủ tục có văn bản thỏa thuận giữa các thành viên được xã xác nhận và khi làm thủ tục giao dịch lại phải xác định các thành viên hộ có quyền SDD sẽ rất phức tạp.

+ Có ý kiến đề nghị sửa đổi Điều 143: cấp giấy cho từng người trong hộ gia đình, cấp Giấy chứng nhận cho tất cả các thành viên trong hộ.

+ Có ý kiến như sau: khoản 5 điều 143 của dự thảo quy định: “Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Dự thảo đã bỏ việc giải thích từ ngữ về hộ gia đình dẫn tới quy định này đã đẩy trách nhiệm cho người dân, khi người dân không thể hiểu rõ những ai là thành viên trong hộ gia đình. Trong thực tiễn khi giải quyết các vụ việc dân sự, các cơ quan của nhà nước đang lúng túng trong việc xác định thành viên hộ gia đình thì dự thảo lần này trao trách nhiệm cho người dân tự xác định, thỏa thuận về thành viên để ghi tên trên giấy chứng nhận càng không phù hợp, sẽ có tranh chấp phát sinh và hậu quả pháp lý. Do đó, cần có đánh giá kỹ lưỡng hơn về điều này.

Đồng thời, khái niệm “các thành viên này tự thỏa thuận” chưa rõ ràng, khó xác định tính đồng thuận, tự nguyện của tất cả các thành viên trong gia đình. Đề nghị cần có hướng dẫn cụ thể, rõ ràng hơn về quy định ghi tên tất cả các thành viên trên Giấy chứng nhận và hướng dẫn cụ thể trường hợp người dân cần điều chỉnh, thay đổi thông tin người có quyền về tài sản đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước đó.

+ Có ý kiến cho rằng quy định cho phép chỉ ghi tên một người khi các thành viên hộ gia đình có nhu cầu có thể quay lại câu chuyện khi cần xác định ai là thành viên của hộ gia đình sử dụng đất sẽ gặp khó khăn. Do vậy, đề xuất bỏ quy định này.

+ Đề xuất bỏ đoạn “Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình”. Như vậy, chỉ cấp Giấy chứng nhận, cho hộ gia đình, mà trong đó trên giấy chứng nhận ghi đầy đủ họ tên của các thành viên có quyền sử dụng đất (sau khi được hộ gia đình thỏa thuận thống nhất). Tránh tình trạng vướng mắc khi cấp cho hộ gia đình mà chỉ ghi tên một người đại diện, do hiện nay đã không còn thực hiện quy định về sổ hộ khẩu nữa nên việc ghi đầy đủ tên của các thành viên trên Giấy chứng nhận sẽ phù hợp hơn.

+ Đề nghị bổ sung thêm một khoản quy định tài sản riêng của vợ hoặc của chồng.

+ Có ý kiến đề nghị cần xây dựng lại khái niệm hộ gia đình sử dụng đất trong Luật đất đai ”sửa đổi” trên cơ sở làm rõ phạm vi và chủ thể có quyền sử dụng đất của hộ gia đình trong trường hợp hộ gia đình có nhiều thành viên, thuộc nhiều thế hệ, có nhiều mối quan hệ đan xen như: Quan hệ hôn nhân, quan hệ huyết thống, quan hệ nuôi dưỡng... để bảo vệ quyền lợi cho người sử dụng đất là con dâu, là vợ, là cháu gái khi cùng với gia đình mà đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Có ý kiến cho rằng khái niệm "các thành viên này tự thỏa thuận" chưa rõ ràng, khó xác minh tính đồng thuận, tự nguyện của tất cả các thành viên trong gia đình. Do đó, cần có hướng dẫn cụ thể, rõ ràng hơn về quy định ghi tên tất cả các thành viên vào "sổ đỏ" hộ gia đình và hướng dẫn cụ thể trường hợp người dân cần điều chỉnh, thay đổi thông tin người có quyền tài sản đối với "sổ đỏ" đã được cấp trước đó.

+ Khoản 5 Điều 143, kiến nghị bỏ nội dung: “Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình.” Quy định rõ ràng theo hướng Giấy chứng nhận phải ghi đầy đủ tên các thành viên hộ gia đình (bỏ nội dung cho phép thỏa thuận chỉ ghi tên một người đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận).

Kiến nghị bổ sung nội dung sau vào khoản 5 Điều 143 Dự thảo Luật: “Cơ quan cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình có trách nhiệm cung cấp thông tin các thành viên hộ gia đình được Giấy chứng nhận cho các tổ chức, cá nhân liên quan.” Nên bổ sung nội dung này để các đơn vị, cá nhân có liên quan có thông tin chính xác về thành viên hộ gia đình (ví dụ tổ chức tín dụng nhận thế chấp quyền sử dụng đất). Cơ quan cấp Giấy chứng nhận sẽ căn cứ vào hồ sơ gốc để cung cấp thông tin các thành viên hộ gia đình sử dụng đất.

+ Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật không quy định căn cứ nào để xác nhận

đủ các thành viên của hộ gia đình. Thông thường để xác định hộ gia đình trước đây thường căn cứ vào sổ hộ khẩu, tuy nhiên, hiện nay sổ hộ khẩu đã bỏ theo quy định của Luật Cư trú. Do vậy, đề nghị nghiên cứu thêm để giúp việc xác định chính xác, đầy đủ thành viên hộ gia đình sử dụng đất tại Điều 143 (đặc biệt là trong điều khoản xử lý chuyển tiếp hoặc Chính phủ có quy định chi tiết việc cấp, cấp đổi giấy CNQSD đất, điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất...để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, cũng như các điều kiện thuận lợi trong giao dịch về quyền sử dụng đất).

+ Có ý kiến đề nghị xem xét bổ sung việc tự thoả thuận (bằng văn bản, có xác nhận của cấp có thẩm quyền hay không) của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận.

+ Đề nghị dự thảo Luật bổ sung cụm từ “đủ 18 tuổi trở lên” sau cụm từ “ghi đầy đủ tên các thành viên” để đảm bảo quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định về thành viên của hộ gia đình có thể là người chưa thành niên. Bởi Bộ Luật Lao động năm 2019 có quy định về lao động chưa thành niên, thì người từ đủ 13 tuổi đến dưới 15 tuổi, người từ đủ 15 tuổi đến dưới 18 có thể làm một số công việc, có thu nhập và cũng đóng góp vào tài sản chung của gia đình. Trường hợp người chưa thành niên có tham gia lao động theo quy định của Luật Lao động, có đóng góp trong việc tạo lập tài sản là quyền sử dụng đất nhưng không quy định người chưa thành niên được ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của họ, đến khi người đó thành niên nếu xảy ra các trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất và đề nghị giải quyết theo trình tự của Luật Tố tụng dân sự, do không có tên trên giấy chứng nhận nên có thể không đưa người này tham gia tố tụng sẽ ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người đó.

+ Đề nghị bỏ quy định tại khoản 5 Điều 143: “... trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình”. Lý do hạn chế việc xảy ra tranh chấp hoặc gây khó khăn trong việc xác định những người có chung quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước, các chủ thể khi tham gia giao dịch thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

+ Đề nghị bỏ nội dung: Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình. Lý do: Để đảm bảo quyền của người sử dụng đất có liên quan.

+ Đề nghị xem xét, bỏ nội dung này vì thực tiễn cho thấy việc xác định các thành viên trong hộ gia đình còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc và ảnh hưởng đến giao dịch định đoạt quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nên bỏ đối tượng sử dụng đất là “Hộ gia đình”. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo hộ gia đình

thì cho phép người sử dụng đất cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ghi nhận theo cách liệt kê những cá nhân có quyền sử dụng đất chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như tại khoản 5 Điều 143 dự thảo Luật.

+ Tại khoản 5 Điều 143 Dự thảo: xem xét không cần thiết phải ghi đầy đủ các thành viên trong gia đình vì thực hiện như vậy sẽ khó khăn cho việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. Vì vậy kiến nghị khi cấp giấy CNQSDĐ chỉ ghi tên hai vợ chồng như trước đây hoặc ghi đại diện hộ gia đình, không cần để tên tất cả các thành viên trong hộ. Mặt khác, hộ gia đình gồm nhiều thành viên bao gồm các con chưa đến tuổi thành niên và việc xác định các thành viên trong hộ gia đình thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.

+ Đề nghị Ban soạn thảo xem xét quy định này, lý do: việc Giấy chứng nhận chỉ ghi tên đại diện hộ gia đình sẽ làm phát sinh tranh chấp. Nếu Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình, khi thực hiện các giao dịch thì khó có thể xác định được các thành viên trong hộ gia đình gồm những ai, những người đó có đồng ý với giao dịch hay không?.

+ Khoản 5 Điều 143 quy định để các thành viên trong gia đình tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm để ghi tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đảm bảo quyền của những đối tượng nêu trên. Cần có quy định rõ ai là người được tham gia vào thỏa thuận này.

+ Đề nghị điều chỉnh, bổ sung nội dung này thành “Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận ghi đầy đủ tên thành viên trên Giấy chứng nhận (có sự thỏa thuận của các thành viên trong hộ gia đình) và trao cho người đại diện”.

Đề nghị quy định cụ thể trong việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật thì có thể xảy ra tình trạng bỏ sót thành viên, tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp đất đai.

Đề xuất bổ sung quy định đối với thành viên đã trưởng thành mới có tên trong Giấy chứng nhận.

+ Có ý kiến đề nghị bỏ quy định về “Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình. Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật” nêu trên để hạn chế những khó khăn, vướng mắc trong xác định thành viên hộ gia đình như thời gian qua, đồng thời bảo đảm chặt chẽ, tránh phát sinh khó khăn khi thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chứa đựng thông tin về thỏa thuận giữa các thành viên hộ gia đình; các thủ tục hành chính không quy định thành phần “cứng”

là các văn bản thỏa thuận, nên dễ dẫn đến người đứng tên đại diện trong Giấy chứng nhận không trung thực khi tham gia giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất).

+ Tại điểm 3 khoản 5 Điều 143 quy định “Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Việc để các thành viên trong gia đình tự thỏa thuận không đảm bảo tính pháp lý và phát sinh khiếu kiện phức tạp sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị quy định việc thỏa thuận phải lập bằng văn bản có chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại điểm 3 khoản 5 đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thành: “Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận, việc thỏa thuận phải lập thành văn bản có chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

+ Đề nghị bỏ nội dung: Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình.

+ Đề nghị sửa đổi như sau: “Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận ghi đầy đủ tên thành viên trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Đối với trường hợp giấy chứng nhận đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi Giấy chứng nhận và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất hoặc cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình.

Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.”

+ Khoản 5 Điều 143 có ghi: Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận ghi đầy đủ tên thành viên trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Tuy nhiên đây cũng là vấn đề gây khó khăn trong quá trình làm thủ tục xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình ghi trên giấy và các thành viên trên giấy Chứng nhận lợi dụng để thực hiện các công việc không minh bạch như vay ngân hàng, thế chấp...;

- Khoản 6:

+ Đề nghị chỉnh sửa khoản 6 thành “Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp thì phần diện tích ngoài ranh giới theo giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này”. Lý do: Thực tế cho thấy có những trường hợp sau khi đo đạc lại, diện tích thửa đất

nhỏ hơn giấy tờ về quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận đã cấp nhưng vẫn có phần diện tích không nằm trong phạm vi ranh giới của giấy tờ về quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận đã cấp.

+ Có ý kiến đề nghị quy định một thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp giấy mà diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy CNQSD đất được cấp.

+ Đề nghị ghi rõ cụm từ là “ranh giới thửa đất ngoài thực địa” để tránh trường hợp hiểu rằng là “ranh giới trên bản đồ địa chính” vì có những trường hợp trước đây thành lập bản đồ theo công nghệ cũ, sau đó cấp theo bản đồ đó hoặc bản đồ trước đây có nhiều vị trí đo đạc sai. Nên cần đưa rõ cụm từ “ranh giới thửa đất ngoài thực địa” để hiểu không bị nhầm lẫn trong quá trình thực hiện. Còn việc xác định ranh giới có thay đổi hay không thì xác minh bằng việc tham khảo bản đồ đã cấp gia các giấy tờ về quyền sử dụng đất đồng thời lấy ý kiến của những người sử dụng đất và nhân dân để xác định.

+ Đề nghị điều chỉnh ý 2 khoản 6, thành: “Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) không phải do lấn chiếm được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này”.

+ Kiến nghị quy định cụ thể việc chênh lệch bao nhiêu phần trăm so với phần diện tích theo đo đạc thực tế (vì hiện nay, tại địa phương phần diện tích chênh lệch theo thực tế là rất lớn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các loại giấy tờ theo quy định Điều 135).

+ Có ý kiến cho rằng trong trường hợp diện tích đất khi đo đạc thực tế ít hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã cấp trước đó, thì thực hiện xử lý như thế nào, chưa thấy dự thảo Luật quy định. Vì vậy, các ý kiến đề nghị bổ sung thêm về trường hợp này trong dự thảo Luật.

+ Đề nghị bổ sung thêm ý: “Trường hợp trong thửa đất có từ hai loại đất trở lên thì diện tích chênh lệch tăng được xác định là loại đất có giá thấp hơn trong bảng giá đất” vào sau ý: “Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng.

+ Kiến nghị bổ sung thêm vào đoạn cuối khoản 6 Điều 143 “mà không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì” trước cụm từ “được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”, cụ thể chỉnh sửa như sau: “...diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) mà không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này”, Lý

do: để tránh trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại sau khi điều chỉnh diện tích.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung thành “6. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 113 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thực tế thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thực tế thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất...”

+ Đề nghị bổ sung trong khoản 6 “Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng đất trên thực địa không thay đổi” để khẳng định sự ổn định đất đai trên thực tế sử dụng, hồ sơ địa chính có sai sót thì cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý cho thống nhất.

+ Đề nghị sửa thành: “Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp thì được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này”. Lý do: Do các thửa đất được cấp đổi theo bản đồ địa chính VN2000 đều có thay đổi về ranh giới thửa đất và việc xác định ranh giới thửa đất có thay đổi hay không theo quy định tại Khoản 6, Điều 143 không rõ ràng.

+ Nội dung khoản 6 Điều 143 Luật Đất đai sửa đổi tương tự như khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, trong quá trình thực hiện gặp rất nhiều khó khăn vướng mắc: (1) Không có quy định cụ thể về loại đất khi cấp đổi Giấy chứng nhận đối với phần diện tích tăng thêm; (2) Diện tích được cấp đổi Giấy chứng nhận (có xem xét yếu tố hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất để xem xét việc có hoặc không thu tiền đối với phần diện tích tăng thêm hay không?) (3) Đối với trường hợp khi cấp Giấy chứng nhận trước đây, người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất) thì nay khi đo đạc lại diện tích tăng thì việc thu tiền sử dụng đất sẽ xử lý như thế nào?

Vì thực tế, tỉnh Sơn La với đặc thù là tỉnh miền núi, địa hình phức tạp nên phương pháp đo vẽ thủ công trước đây có độ chính xác không cao, nay người sử dụng đất thực hiện các quyền và cấp đổi Giấy chứng nhận, khi đo đạc xác định lại ranh giới, kích thước thửa đất thì diện tích tăng và hình thể thửa đất có thay đổi hình dạng kích thước. Diện tích thửa đất có thể tăng từ 1 m² đến hàng trăm m² có trường hợp hàng nghìn m².

+ Khoản 6 Điều 143 trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp

Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này. Vấn đề này là rất rõ, tuy nhiên trong quá trình thực hiện cần phải chặt chẽ tránh phát sinh tiêu cực (cần so sánh, đối chiếu giữa đo trên bản đồ VN2000 và giá trị đo thực).

- Khoản 7:

+ Tại khoản 7, đề nghị quy định cụ thể thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại Luật, không giao Chính phủ quy định để áp dụng thống nhất.

+ Đề nghị bỏ khoản 7 và thống nhất thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất và thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận (ký giấy chứng nhận) theo 02 cấp như quy định tại Điều 140 của dự thảo Luật;

+ Để thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận QSDĐ được quy định tại điều 123, điều 140 của Luật này đồng bộ với thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đề nghị luật quy định rõ : “ thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ do cấp có thẩm quyền giao đất, công nhận QSDĐ thực hiện” thay cho cụm từ “Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Chính Phủ”.

+ Có ý kiến đề nghị xem xét lại thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại khoản 7.

+ Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật chưa làm rõ cơ quan đăng ký đất đai là cơ quan nào?.

+ Có ý kiến đề nghị ghi rõ “thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của chính phủ.”

+ Đề nghị làm rõ hơn định nghĩa “Công nhận quyền sử dụng đất” tại Điều 140 và “Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” tại Điều 143 dự thảo Luật đất đai sửa đổi. Theo đó tại Điều 140 quy định: “UBND cấp tỉnh, cấp huyện thực hiện công nhận quyền sử dụng đất...”; trong khi đó tại Điều 143 quy định: “Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ”.

+ Có ý kiến cho rằng thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cần giao cho cấp xã.

+ Có ý kiến đề nghị Khoản 7, Điều 143 cần xem xét, điều chỉnh theo hướng quy định thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thuộc UBND các cấp quản lý nhà nước (02 cấp; cấp tỉnh. cấp huyện), không giao quyền cho cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận.

+ Đề xuất không giao cho Chính phủ quy định mà bổ sung quy định chức năng, nhiệm vụ của cơ quan đăng ký đất đai vào Văn bản Luật Đất đai. Đồng thời, xem xét chức năng của “Cơ quan đăng ký đất đai” để bổ sung vào Điều 23 dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) có nội dung quy định về hệ thống cơ quan quản lý đất đai...”. Cơ sở đề xuất Dự thảo Luật Đất đai chưa quy định về cơ quan đăng ký đất đai nhưng

lại quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện tại Khoản 7 Điều 137 dự thảo. Do đó, đề xuất bổ sung quy định quy định chức năng, nhiệm vụ của cơ quan đăng ký đất đai vào Văn bản Luật Đất đai. Đồng thời, xem xét chức năng của “Cơ quan đăng ký đất đai” để bổ sung vào Điều 23 dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) có nội dung quy định về hệ thống cơ quan quản lý đất đai...”. Do việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận có liên quan chặt chẽ với nhau, do đó cần quy định trực tiếp trong văn bản Luật Đất đai đối với thẩm quyền cấp giấy chứng nhận và chức năng nhiệm vụ của cơ quan đăng ký đất đai.

+ Đề nghị xem xét, quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, cấp đổi, cấp lại do cơ quan hành chính thực hiện, cụ thể:

++ UBND cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại) cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài.

++ UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại) cho cá nhân, hộ gia đình.

Việc giao thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho UBND cấp tỉnh, cấp huyện theo đề nghị là phù hợp với thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất (Điều 140 của dự thảo), thẩm quyền giao đất (Điều 123 của dự thảo); đồng thời, đảm bảo quản lý đất đai tại địa phương, cũng như việc giải quyết khiếu nại, tố cáo và các vấn đề liên quan khác, giảm áp lực cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Đề nghị giữ nguyên thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Vì nếu xác định cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất khác với cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh thêm thủ tục hành chính, kéo dài thời gian thực hiện. Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, quá trình hoạt động phát sinh rất nhiều bất cập, trong đó việc giám sát trong quản lý hoạt động, việc tập trung thực hiện các nhiệm vụ chính trị tại địa phương còn chưa quyết liệt, công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm, ý kiến, kiến nghị của cử tri, đơn thư của công dân phát sinh nhiều và việc giải quyết chậm dẫn đến đơn thư vượt cấp. Do vậy, đề nghị có cơ chế sắp xếp lại cơ cấu hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện theo hướng là cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý.

- Khoản 8:

+ Có ý kiến đề nghị Chính phủ quy định về các trường hợp được miễn, giảm, nợ tiền sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung nội dung Chính phủ quy định chi tiết việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

+ Chính phủ quy định chi tiết việc đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp. Việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong trường hợp dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đường giao thông cần quy định rõ cơ quan thực hiện thu Giấy chứng nhận đã cấp

+ Tại Điều 143 Nguyên tắc, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

++ Đối với cụm từ “Giấy chứng nhận” cần sử dụng chính xác vì “Giấy chứng nhận” trong Luật này bao gồm nhiều loại giấy 3 loại.

++ Đối với nội dung: đề xuất chia thành 2 phần là nguyên tắc và thẩm quyền. Đề xuất soạn lại như sau cho ngắn gọn, tập trung: *1. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

a) *Được cấp theo từng thửa đất.*

Trường hợp đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp chung cho các thửa đất đó.

b) *Thửa đất có nhiều người đang sử dụng, sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì cấp cho từng người trong đó ghi đầy đủ thông tin của tất cả những người đó trên mỗi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*

Trường hợp có yêu cầu thì cấp chung và trao cho người đại diện.

c) *Được cấp khi người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trừ trường trường hợp không phải thực hiện, được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật này hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.*

d) *Vợ và chồng có chung quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì phải ghi thông tin của vợ và chồng và trao cho người đại diện theo thỏa thuận, trừ trường hợp có thỏa thuận ghi tên một người.*

Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi thông tin của một người, nếu có nhu cầu thì được cấp đổi để ghi đầy đủ vợ và chồng và trao cho người đại diện theo thỏa thuận.

đ) *Hộ gia đình sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì ghi đầy đủ thông tin thành viên và trao cho người đại diện theo thỏa thuận.*

Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không ghi đầy đủ, nếu có nhu cầu thì được cấp đổi để ghi đầy đủ các thành viên.

Các thành viên trong hộ gia đình chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin thành viên đã thỏa thuận và đăng ký.

e) *Trường hợp thửa đất có diện tích thực tế chênh lệch so với diện tích trên*

giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì được cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo diện tích thực tế và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp ranh giới thửa đất có thay đổi mà diện tích nhiều hơn thì được cấp theo quy định của Luật này.

2. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, việc xác định lại diện tích đất ở và việc đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

+ Việc cấp giấy chứng nhận (sổ đỏ) nên cấp cho người hiện tại đang sử dụng đất ổn định, ko tranh chấp, và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của nhà nước, Việc này tránh được các khiếu kiện về đất đai thực tế đang diễn ra rất phổ biến, đặc biệt là các trường hợp mua bán viết tay, khi mua bán xong lại quay lại đòi đất,... tất nhiên phải đi kèm 1 số điều kiện như phải sử dụng ổn định sau bao nhiêu năm từ khi mua bán. ví dụ: 10, 20 năm,...

+ Đất nhà tôi là đất rau xanh từ đời cụ không tên, sau này tôi chuyển sang đất có tên 2 vợ chồng là đất trồng cây 50 năm. Bay giờ tôi muốn chuyển đổi sang đất ở và nộp theo thuế nhà nước mà 5 năm nay cơ quan chức năng ko chuyển cho, trong khi xung quanh các nhà đều xây dựng nhà cửa, đất nhà tôi lọt giữa, tôi có đất mà không được xây nhà. Nhất mong nhà nước quan tâm để gia đình được xây dựng.

+ Theo điều 143 luật đất đai 2013 thì đất thổ cư có phải là đất ở không?

+ Kiến nghị bổ sung khái niệm rõ ranh giới thửa đất với nguồn gốc lịch sử đất đai và ranh giới thửa đất đang sử dụng, vì đất đang sử dụng bị lấn chiếm so với nguồn gốc lịch sử, trái với quy hoạch ban đầu, mà không có quy hoạch sử đổi bổ sung nhưng được cơ quan hành chính cố ý hợp pháp hóa trên giấy chứng nhận "đang sử dụng chưa cấp giấy chứng nhận".

Giấy chứng nhận cần được quy định nguyên tắc bao gồm diện tích chung, diện tích khoảng không gian thoáng, thoát hiểm phần trước và sau thửa đất để phù hợp với nguyên tắc về xây dựng. Vì hiện nay, trên các giấy chứng nhận chỉ hiển thị phần diện tích lô đi vào trước nhà, không hiển thị phần sau, nên khi xuất hiện tình trạng bị lấn chiếm diện tích sau rất khó khiếu nại, kiện tại Tòa. Đây là kẽ hở để cơ quan hành chính cấp xã tham nhũng phần diện tích kẹt này.

- Ý kiến khác:

+ Bổ sung vào Điều 143: Người nhận chuyển nhượng một phần diện tích công trình xây dựng được cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Hiện nay, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành chưa có quy định để giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận cho trường hợp thửa đất được phân chia, xác lập của riêng từng người theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân mà việc thực hiện bản án, quyết định thi hành án sẽ tạo ra một hoặc nhiều thửa đất không bảo đảm các điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Trong khi đó, Điều 143 của dự thảo Luật vẫn giữ nguyên quy định hiện hành, do đó, vướng mắc, bất cập nêu trên chưa được giải quyết. Đề nghị xem xét bổ sung quy định tại dự thảo Luật để xử lý vấn đề trên.

+ Có ý kiến cho rằng khi cơ quan THADS kê biên quyền sử dụng đất của người phải thi hành án, trong trường hợp không thu được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực tế khi người mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất gặp khó khăn trong việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động do không có giấy chứng nhận. Do đó, đề nghị bổ sung nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Điều 143 dự thảo Luật theo hướng: *Khi có văn bản yêu cầu của cơ quan thi hành án dân sự.*

+ Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 8 như sau: “8 Chính phủ quy định chi tiết điều này”.

+ Đề nghị bổ sung Điều 143 nội dung: Khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thì nên cấp mới lại giấy chứng nhận thay vì ghi vào phần bổ sung như trước đây” do nhu cầu của người dân. “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó” sửa thành “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp liền kề của một tờ bản đồ tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó”

+ Đề nghị quy định rõ, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận là UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện và cơ quan đăng ký đất đai.

*** Điều 144. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:** Có 80 lượt ý kiến¹⁵⁰.

¹⁵⁰ Có 43 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 1:

+ Có ý kiến cho rằng đối với trường hợp quy định đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn: Để công khai, minh bạch không làm ảnh hưởng đến lợi ích của người dân đề nghị phải có kế hoạch quy hoạch cụ thể với diện tích đất này và công bố công khai để người dân được biết, đồng thời phải đền bù cho người dân theo giá thị trường.

+ Đề nghị sửa từ: "1. Đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn" thành: "1. Đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn (trừ trường hợp đã được giao không đúng thẩm quyền làm đất ở trước ngày 10/7/2014).

+ Tại Khoản 1 Điều 144 dự thảo Luật, đề nghị sửa đổi, bổ sung thành: 1. Đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn (trừ trường hợp đã được giao không đúng thẩm quyền làm đất ở trước ngày 10/7/2014).

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung thành "Đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn hiện nay đang quản lý".

- Khoản 2: Có 1 ý kiến nhưng không thuộc phạm vi điều chỉnh của khoản này.

- Khoản 3:

+ Có ý kiến cho rằng tại khoản 3: Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận cần cụ thể hoá đối với loại hình "... trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng" cần xác định loại hình nào được cấp GCN vì thực tế xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng có rất nhiều loại: khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu đô thị, khu đô thị - dịch vụ, hàng không, bến cảng. Đề nghị cơ quan soạn thảo cần cân nhắc, đánh giá thêm về vấn đề này để cơ quan có thẩm quyền lựa chọn.

+ Có ý kiến cho rằng cần cụ thể hóa các loại hình "xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng", loại hình nào được cấp GCN khi thuê, thuê lại đất.

+ Đề nghị sửa lại khoản 3, như sau: "Đất thuê, thuê lại của người sử dụng đất; đất nhận khoán, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng".

+ Về các trường hợp không cấp GCN: Đề nghị bổ sung thêm các trường hợp "Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" như quy định của Luật đất đai hiện hành để bảo đảm tính thống nhất với các điều quy định về cấp GCN.

+ Tại khoản 3: Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm nội dung "không đàm bào điều kiện diện tích đất tối thiểu do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định" nhằm tránh các trường hợp "Nhà siêu mỏng, siêu méo".

- Khoản 4:

+ Có rất nhiều trường hợp sử dụng đất ổn định, lâu dài nhưng ko thể làm được sổ do đã có quyết định thu hồi đất, giao đất cho doanh nghiệp làm dự án,

nhưng trên thực tế thì ko thu hồi, ko triển khai dự án, hoặc chậm tiến độ, hoặc chỉ triển khai 1 phần dự án làm cho người dân sử dụng đất ko thể làm được sổ. Vì vậy đề nghị cơ quan soạn thảo quy định rõ là khi có quyết định thu hồi đất mà dự án được giao ko triển khai, triển khai chậm, hoặc chỉ triển khai 1 phần thì ng dân vẫn được thực hiện các quyền sử dụng đất của mình.

+ Có một số ý kiến điều chỉnh thành“4. Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời Điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.” Vì thời gian từ khi thông báo thu hồi đất đến khi có quyết định thu hồi đất rất ngắn nên để tránh các vấn đề này sinh liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng thì cần không cấp GCNQSDĐ ngay từ khi có thông báo thu hồi đất.

+ Có ý kiến đề nghị cần xem xét lại quy định tại khoản 4 vì khi đã thu hồi đất là đã chấm dứt quyền vĩnh viễn (không thể có trường hợp thu hồi rồi mà vẫn cấp Giấy chứng nhận).

+ Tại khoản 4 đề nghị điều chỉnh thành“4. Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.”. Vì: Thời gian từ khi thông báo thu hồi đất đến khi có quyết định thu hồi đất rất ngắn nên để tránh các vấn đề này sinh liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng thì cần không cấp Giấy chứng nhận ngay từ khi có thông báo thu hồi đất.

+ Tại khoản 4, có ý kiến đề nghị dự thảo Luật bổ sung quy định đối với trường hợp thu hồi đất chưa có quyết định thu hồi nhưng đã có các bước tiến hành thu hồi như kế hoạch kiểm đếm, thông báo thu hồi,... thì người sử dụng đất có được thực hiện các quyền đối với thửa đất hay không.

+ Khoản 4 quy định: “Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.”

Góp ý: Thống nhất theo dự thảo, nhưng đề nghị nghiên cứu rõ hơn nội dung này. Giả sử đối với các dự án chậm triển khai kéo dài quá 03 năm làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của người dân như: sửa chữa, nâng cấp.... Vậy sau 03 năm người dân muốn xây dựng, sửa chữa thì phải cho phép người dân thực hiện và phải đền bù hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đối với phần diện tích xây dựng mới đó.

+ Khoản 4 quy định: “4. Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời Điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.”. Đề nghị điều chỉnh thành“4. Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời Điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.”

Vì: Thời gian từ khi thông báo thu hồi đất đến khi có quyết định thu hồi đất rất ngắn nên để tránh các vấn đề này sinh liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng thì cần không cấp GCNQSDĐ ngay từ khi có thông báo thu hồi đất.

+ Đất đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có Thông báo hoặc Quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.

+ Có rất nhiều dự án có quyết định thu hồi đất 10 năm hoặc hơn nhưng chủ đầu tư không kết hợp với chính quyền để làm các thủ tục đền bù, thu hồi đất (mặc dù đã có quyết định thu hồi). Đất của người dân trong diện này không thể xây dựng nhà, không thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy khoản 4 "Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện" rất quan trọng. Điều này sẽ thúc đẩy chủ đầu tư thực hiện dự án sớm, giúp dân có đất trong diện thu hồi ổn định cuộc sống sớm hơn, tránh khiếu kiện, khiếu nại kéo dài (việc này gây bức xúc lớn trong dư luận nhân dân).

+ Phải làm rõ đã quá 3 năm là như thế nào? Nhiều dự án chủ đầu tư, nhà thầu làm lễ động thổ, để vài cái máy ở đấy để nói là chúng tôi đang thực hiện nhưng thực tế lại không làm gì, để hoang hóa hàng chục năm. Chỗ địa bàn chúng tôi có 2 dự án đã khởi công 12,14 năm nay, đã san lấp mặt bằng, thu hồi đất của dân mà đến nay vẫn là khu đất hoang, dân lại đến sinh sống, những hộ dân không đồng thuận thu hồi đất vẫn không được cấp GCNQSDĐ.

+ Đề nghị bổ sung trường hợp "Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền".

+ Khoản 4. Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời Điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.

Đề nghị điều chỉnh thành "4. Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời Điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện."

Vì: Thời gian từ khi thông báo thu hồi đất đến khi có quyết định thu hồi đất rất ngắn nên để tránh các vấn đề này sinh liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng thì cần không cấp GCNQSDĐ ngay từ khi có thông báo thu hồi đất.

+ Đề nghị bổ sung trường hợp "Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền".

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 4 thành " Người sử dụng đất đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất, đã đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã

quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện”.

+ Tại khoản 4 đề nghị sửa đổi, bổ sung thành “Người sử dụng đất đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất nhưng đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện”.

+ Đề nghị bổ sung: “Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện”.

+ Đề nghị sửa đổi như sau: “Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có quyết định thu hồi đất trước ngày luật này có hiệu lực thi hành và có quyết định phê duyệt phương án bồi thường từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành”. Lý do: Một số công trình giao thông dạng tuyến đã có Quyết định thu hồi đất nhiều năm nhưng chưa thực hiện được do nhân dân không nhất trí. Quá trình thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một số hộ nhất trí trừ phần diện tích thu hồi và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu sửa theo hướng "trường hợp đã có quyết định thu hồi quá 3 năm" vẫn được cấp Giấy sẽ phát sinh sự so sánh và thiếu công bằng đối với những người chấp hành pháp luật tại các thời điểm trước. Chủ trương của Luật sửa đổi lần này là phê duyệt phương án bồi thường trước sau đó mới quyết định thu hồi đất, do vậy nếu quy định không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất thì sẽ xảy ra trường hợp nhất trí phương án bồi thường nhưng vẫn được đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sẽ khó khăn trong quá trình quản lý.

+ Khoản 4 Điều 144 dự thảo thành: “Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có Thông báo hoặc quyết định thu hồi đất mà không thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất phải ban hành hủy Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất. Trường hợp không hủy phải có văn bản nêu rõ lý do và thời hạn tiếp tục dự án.

+ Đề xuất chỉnh sửa, bổ sung nội dung này để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vì thực tế, hiện nay tồn tại một số dự án có thực hiện trong vòng 3 năm nhưng tiến độ rất chậm (kiểu cầm chừng) hoặc có xin điều chỉnh lại quy mô diện tích do không đủ năng lực..., nhiều dự án kéo dài đến 10 năm hoặc hơn nữa chưa hoàn thành. Như vậy việc quy định thừa đất trong thời gian quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất.

- Khoản 5:

+ Đề nghị chỉnh sửa cụm từ “đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin” thành “Đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính, viễn thông” cho phù hợp với điểm e khoản 2 Điều 10 của dự thảo.

+ Nên cấp quyền sử dụng đất cho công chức và viên chức ở nông thôn miền núi. vì ngoài đồng lương ít ỏi họ chỉ trông vào rẫy nương mà thôi.

+ Tại Điều 144. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Tại khoản 4 “Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.”

Đối với nội dung “trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện”

Nội dung này là không phù hợp quy định của Luật này do: (i) Đất Nhà nước đã thu hồi thì trước tiên sẽ được Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quản lý theo quy định của Luật này; (ii) Sau đó được giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án hoặc giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, việc giao đất sẽ thực hiện bằng quyết định giao đất.

Khi đó, việc tiếp tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người có đất thu hồi sẽ mâu thuẫn.

Nếu quá 03 năm mà không thực hiện thì đó là trách nhiệm của chủ đầu tư, của cơ quan quản lý nhà nước về việc quản lý, sử dụng đất đã thu hồi và phải được xử lý vi phạm theo quy định của luật này.

- Điều 144 dự thảo Luật quy định các trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã tương đối đầy đủ. Tuy nhiên, cần bổ sung thêm trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là “Đất đang có tranh chấp, đang được kê biên để bảo đảm thi hành án”.

- Ý kiến khác

+ Các trường hợp lấn chiếm thường là những trường hợp lấn chiếm đất công ích, đất công. Như vậy trường hợp được cấp và không được cấp không khớp nhau.

+ Về các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận: Đề nghị bổ sung thêm các trường hợp “Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” như quy định của Luật đất đai hiện hành để bảo đảm tính thống nhất với các điều quy định về cấp Giấy chứng nhận.

+ Kiến nghị: Bổ sung một khoản tại Điều 143 Luật Đất đai (sửa đổi) về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất theo “Quyết định của Tòa án hoặc cơ quan Thi hành án dân sự”. Lý do: Đối với các trường hợp khi cơ quan thi hành án đã thực hiện việc kê biên, cưỡng chế để xử lý tài sản của người phải thi hành án mà không thu được giấy chứng nhận QSDĐ của người phải thi hành án thì cơ quan thi hành án đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy mới cho người mua tài sản nhưng tại Điều này không có quy định nên gây khó khăn cho cơ quan thi hành án trong việc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ cho người mua tài sản dẫn đến quá trình thi hành án gặp nhiều khó khăn.

+ Đề nghị bổ sung chủ thể “người quản lý, sử dụng đất, người thuê đất...” tại các điều khoản 1, 2, 3, 4, vì chủ thể được cấp Giấy chứng nhận là “Người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản” mà không phải là thửa đất.

+ Đề nghị bổ sung tại các khoản 1, 2, 3 về chủ thể “người quản lý, sử dụng đất, người thuê đất...” vì việc cấp Giấy chứng nhận là “Người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản” mà không phải là cấp cho thửa đất.

+ Đề xuất bổ sung: "Chính phủ quy định chi tiết thực hiện nội dung này".

+ Đề nghị bổ sung thêm một khoản vào Điều 144 như sau: “Đất đang tranh chấp, đất có thông báo giải quyết tranh chấp liên quan đất đai, đất có văn bản ngăn chặn của các cơ quan có thẩm quyền”.

*** Điều 145. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất: Có 67 lượt ý kiến¹⁵¹.**

Để bảo đảm chặt chẽ, đề nghị bổ sung vào Điều 145 dự thảo Luật về cấp giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất, như sau: *"Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý trái pháp luật, không đúng với ý chí của chủ sở hữu tài sản thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản vẫn còn hiệu lực vì là cơ sở để chủ sở hữu tài sản đòi bồi thường* Ngoài ra, đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về chế tài xử lý chặt chẽ đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân gây phiền hà, nhũng nhiễu đối với người dân trong thủ tục xác lập các giấy tờ để làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đề nghị xem xét trong trường hợp tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ vì lý do bất khả kháng thì chứng nhận quyền sở hữu tài sản có bị coi là không còn hiệu lực pháp lý và có được bồi thường thiệt hại hay không.

- Đề nghị làm rõ khái niệm chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý. Lý do: Giấy chứng nhận sở hữu tài sản có hiệu lực nhằm mục đích phục vụ cho các bên

¹⁵¹ Có 39 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

xử lý các vấn đề phát sinh sau khi tài sản bị tiêu hủy như đòi bồi thường, khiếu nại, khởi kiện.

Điều 145 dự thảo quy định: “Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý”.

Quy định nêu trên là chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ, vì Giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý thì người có tài sản sẽ không có cơ sở để yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có). Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét lại quy định này để đảm bảo quyền lợi của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa thành “...Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý, người sử dụng đất phải thực hiện việc đăng ký biến động theo quy định của Luật này.

- Dự thảo Luật quy định: “Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý”. Quy định này là chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ.

- Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất dự thảo quy định trường hợp sau khi cấp giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản, không còn hiệu lực pháp lý, quy định này là chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ vì giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý thì họ không có cơ sở để có yêu cầu bồi thường.

- Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý”. Quy định này cần nghiên cứu lại vì tài sản đã được hình thành trước khi được cấp giấy chứng nhận, trong nhiều trường hợp việc tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ do những nguyên nhân khách quan, sự kiện bất khả kháng. Nếu trường hợp họ được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật dân sự thì khi Giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý họ sẽ không có cơ sở để yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có). Đề nghị bỏ quy định này và viện dẫn thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự nếu xảy ra trường hợp trên.

- Quy định như dự thảo là chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ, vì khi Giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý thì người dân sẽ không có cơ sở để yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có), đề nghị cân nhắc bỏ quy định này.

- Có ý kiến đóng góp đề nghị bổ sung thêm quyền lợi của người được cấp Giấy chứng nhận; lý do: Quy định này chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài

sản bị tiêu hủy, phá dỡ, vì khi Giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý thì họ sẽ không có cơ sở để yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có).

- Có ý kiến cho rằng việc cấp giấy chứng nhận đối với tài sản là rừng trồng và cây lâu năm là chưa phù hợp. Vì việc xác định tài sản là cây và chính lý biến động trong quá trình quản lý rất khó khăn và phức tạp. Đề nghị chỉ cấp giấy chứng nhận đối với tài sản là nhà ở và công trình xây dựng kiên cố không phải là nhà ở.

- Đề nghị không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận đối với các tài sản là rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm. Vì các tài sản này thường xuyên biến động, trong khi đất đai có tính ổn định cao; nếu đưa các tài sản này vào cấp giấy chứng nhận thì rất khó khăn trong quá trình kiểm tra, xác minh số lượng, chủng loại cây trên đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận...

- Đề nghị Cơ quan soạn thảo nghiên cứu quy định bổ sung: Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý hay không?.

- Bỏ cụm từ: “. Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý”. Nếu việc chứng nhận quyền sở hữu không còn hiệu lực pháp lý thì chủ sở hữu không có căn cứ để yêu cầu bồi thường (nếu có).

- Đề nghị cơ sở sản xuất được giao nhưng chủ hộ thay đổi hiện trạng sản xuất thì không thu hồi đất để hộ khởi mất quyền lợi; Đề nghị bổ sung như sau: Đề nghị nên cấp giấy chứng nhận loại đất rừng sản xuất, rừng trồng để người dân sử dụng đất khỏi bị tranh chấp.

- Quy định nêu trên là chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài sản bị tiêu hủy, phá “dỡ”, vì khi Giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý thì người có tài sản sẽ không có cơ sở để yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có). Do đó, VNPT đề xuất Bộ/Ủy ban kiến nghị Cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét lại quy định này để đảm bảo quyền lợi của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Quy định này là chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ, vì khi Giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý thì họ sẽ không có cơ sở để yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có).

- Có ý kiến cho rằng quy định chỉ trừ trường hợp tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ là không đầy đủ. Nếu rừng trồng, cây lâu năm đã được khai thác thì không nằm trong quy định và vẫn còn hiệu lực pháp lý. Đề nghị sửa đổi như sau: “Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản không còn trên đất thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực

pháp lý và người đăng ký sở hữu tài sản có trách nhiệm đăng ký biến động đối với tài sản.” Đề nghị bổ sung nội điều chỉnh và xử lý đối với việc đăng ký biến động tài sản, tránh trường hợp tài sản đã đăng ký không còn tồn tại mà người đăng ký không thực hiện đăng ký biến động sau đó thực hiện các thủ tục về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản.

- Kiến nghị cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở trong trường hợp thuê đất trả tiền một lần. Lý do: như kiến nghị nêu trên, hạ tầng du lịch (trong đó có công trình xây dựng không phải nhà ở) cũng thuộc đối tượng trả tiền thuê đất một lần, nhằm phát triển hoạt động du lịch tại các địa phương, thu hút nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư trong lĩnh vực bất động sản du lịch, tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước và phát triển kinh tế tại địa phương.

- Đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở đã được chứng nhận quyền sở hữu theo Giấy phép xây dựng có thời hạn thì hiện nay chưa có quy định về thời hạn sở hữu đối với công trình này. Đồng thời, sau khi được chứng nhận quyền sở hữu mà công trình hết thời hạn tồn tại theo Giấy phép xây dựng đã được cấp thì hiệu lực pháp lý của việc chứng nhận quyền sở hữu cần được quy định rõ. Kiến nghị tại Điều 145 của dự thảo Luật đất đai sửa đổi kiến nghị bổ sung thời hạn sở hữu đối với nhà ở, công trình được cấp chứng nhận quyền sở hữu theo Giấy phép xây dựng có thời hạn và hiệu lực pháp lý của việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản này.

- Điều 145. Cấp giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất, đề nghị bổ sung như sau: “Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ, chặt phá, khai thác, thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý”.

- Đơn vị soạn thảo cần xem xét bổ sung cụm từ “hoặc tài sản hình thành sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận nhưng đủ điều kiện chứng nhận theo quy định” vào Điều 145 của dự thảo Luật do tài sản hình thành sau thời điểm cấp giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật vẫn là tài sản hợp pháp, cụ thể như sau: “Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận hoặc tài sản hình thành sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận nhưng đủ điều kiện chứng nhận theo quy định. Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý.

+ Vấn đề cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất được nêu trong Điều 145 dự thảo Luật, nên quy định theo hướng: Tài sản gắn liền với đất

được cấp Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý; đồng thời phải thực hiện đăng ký biến động.

+ Đối với nội dung này đề xuất xem lại nội dung tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ do nguyên nhân gì gây ra? nếu trường hợp hộ gia đình, cá nhân có tài sản đồng ý tự tiêu hủy, phá dỡ tài sản của mình hoặc do thiên tai, yếu tố tự nhiên gây ra thì cơ bản phù hợp. còn trường hợp do bị kẻ gian hay các yếu tố khác.... làm tiêu hủy, phá dỡ tài sản của người dân, người dân có yêu cầu bồi thường, khiếu nại thì dựa vào đâu để làm cơ sở xem xét trong khi dự thảo đề xuất việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý.

+ Cần quy định rõ về cách xử lý đối với trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu không còn hiệu lực pháp lý.

Đề nghị quy định rõ về cách xử lý đối với trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu không còn hiệu lực pháp lý.

+ Có ý kiến cho rằng quy định này là chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ, vì khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn hiệu lực pháp lý thì họ sẽ không có cơ sở để yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có).

+ Đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở trong trường hợp thuê đất trả tiền một lần.

*** Điều 146. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp:** Có 132 lượt ý kiến¹⁵².

- Khoản 1:

+ Điểm b khoản 1 Điều 146 dự thảo Luật đề nghị bổ sung nội dung “...*hoặc văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai*”. Trên thực tế, có rất nhiều vụ án có tranh chấp quyền sử dụng đất xác định, việc cấp giấy chứng nhận là đúng đối tượng, đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền; tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án đã xác định có sai sót thuộc đối tượng đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung này được ghi nhận trong bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Vì vậy, căn cứ này trên thực tế sẽ làm giảm thiểu các thủ tục hành chính của người sử dụng đất.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm điểm c khoản 1 Điều 146 trường hợp có sai sót về hướng thửa đất tại sơ đồ thửa đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai,

¹⁵² Có 35 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

+ Đề nghị bổ sung điểm c vào khoản 1, cụ thể: “Có sai sót về sơ đồ thửa đất in trên Giấy chứng nhận”.

+ Đề nghị bổ sung thêm điểm c khoản 1 quy định "Nếu việc sai sót do cơ quan thực hiện thì yêu cầu cơ quan phải căn cứ hồ sơ của người dân cung cấp để điều chỉnh cho đúng. Hiện tại xảy ra sai sót do quá trình làm việc của cơ quan, thì lại yêu cầu người dân phải đi điều chỉnh hồ sơ lại từ các cơ quan liên quan, gây bức xúc cho người dân.

+ Đề nghị bổ sung thêm nội dung “Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp do chính mình làm sai sót và không thu phí đối với trường hợp này.”. Lý do: trên thực tế, để đính chính Giấy chứng nhận do có sai sót từ cơ quan cấp giấy, công dân phải thực hiện thủ tục hành chính và phải đóng một khoản phí do lỗi sai không phải đến từ phía mình.

+ Tại khoản 1 Điều 146: “Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó và không phải điều chỉnh hồ sơ đã lập vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận”. Lý do: Do sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất trong quá trình đăng ký dẫn đến hồ sơ đã lập như Biên bản xét cấp của Hội đồng tư vấn xét cấp GCN cấp xã, tờ trình của UBND cấp xã, tờ trình của Phòng Địa chính và quyết định của UBND cũng đã ghi bị sai sót.

+ Đề nghị khi sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai cần xem xét những trường hợp sai sót đơn giản nên giao cho cơ quan đăng ký đất đai thực hiện việc đính chính sai sót. Ngoài ra sai sót thông tin liên quan về thửa đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm những sai sót cụ thể nào cũng nên quy định rõ, tránh trường hợp lạm dụng, dẫn đến vi phạm khi đính chính sai sót. Đối với trường hợp sai sót xuất phát từ thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến khi cấp giấy chứng nhận có sai sót thì đính chính giấy chứng nhận như thế nào.

+ Khoản 1 Điều 146 dự thảo Luật về đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp quy định việc "cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót...". Tuy nhiên, quy định này đang gây mâu thuẫn với đề xuất kiến nghị thực thi phương án phân cấp thủ tục hành chính tại mục C.2 về thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp, Phụ lục XIII, Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 30/8/2022 về phê duyệt phương án phân cấp trong giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của các bộ, cơ quan ngang bộ (phân cấp thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính từ Sở Tài nguyên và Môi trường về Văn phòng Đăng ký đất đai). Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cân nhắc chính sửa nội dung trên để đảm bảo tính khả thi trong việc thực hiện phương án phân cấp trong giải quyết thủ tục hành chính.

+ Đề nghị cần bổ sung quy định: Ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc thay đổi thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị.

+ Các ý kiến góp ý cho rằng: đối với trường hợp sai sót thông tin về hồ sơ thửa đất thì phải tiến hành làm lại các quy trình để xác định thông tin về sơ đồ thửa đất chứ không thể đính chính thông thường. Cần nghiên cứu thêm về điểm này để quy định chặt chẽ hơn.

+ Khoản 1: Đề nghị viết lại khoản này như sau: “1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm thực hiện đính chính có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót...”

+ Về cạo trắng, tẩy xóa, in đè tại phần cập nhật nội dung biến động trong Giấy chứng nhận QSDĐ, khoản 1 Điều 146 Dự thảo quy định: “1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây: a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó; b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận”.

Đồng thời, Điều 86 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: “1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót cho Văn phòng đăng ký đất đai để đính chính. Trường hợp sai sót do lỗi của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải có đơn đề nghị để được đính chính. Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót thì thông báo cho người sử dụng đất biết và yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính...”.

+ Đề nghị bổ sung thêm nội dung đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đối với trường hợp thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận trước đây khác với thẩm quyền cấp Giấy theo luật hiện hành.

+ Tại điểm b khoản 1, có ý kiến: Đề nghị bổ sung vào cuối câu cụm từ: “...Định kỳ 5 năm 1 lần cơ quan Đăng ký đất đai phải rà soát, chỉnh lý đất đã cấp cho hộ gia đình và tổ chức, tránh tình trạng lấn chiếm, chuyển nhượng đất đã được cấp mà không sử dụng đúng mục đích được cấp”.

+ Đề nghị điều chỉnh Khoản 1 thành “Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy

chứng nhận theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót...”

+ Đề nghị bổ sung khoản 2 Điều 146 Dự thảo nội dung: thu hồi Giấy chứng nhận “theo Quyết định của Tòa án hoặc quyết định kê biên của cơ quan THADS”.

+ Có ý kiến cho rằng quy định về “đính chính, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp”. Đề nghị dự thảo Luật bổ sung vào cuối câu tại điểm b để hoàn chỉnh đoạn “định kỳ 5 năm 1 lần cơ quan đăng ký đất đai phải rà soát, chỉnh lý đất đã cấp cho hộ gia đình và tổ chức, tránh tình trạng lấn chiếm, chuyển nhượng đất đã được cấp mà không sử dụng đúng mục đích được cấp”.

+ Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thêm nội dung: “b) Có sai sót thông tin về thửa đất, sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận”.

- Khoản 2:

+ Khoản 2 Điều 146 dự thảo Luật quy định về các trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, cần bổ sung thêm trường hợp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy.

+ Tại Điểm d khoản 2 Điều 146 của dự thảo Luật quy định: Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: “... d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”. Trên thực tế, có trường hợp Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần đất nằm trong phần hành lang giao thông nhưng chủ sử dụng đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác; trường hợp này, theo điểm d khoản 2 Điều 146 nếu không thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người nhận chuyển nhượng thì sẽ không thể thu hồi được phần diện tích hành lang giao thông. Do đó, cần bổ sung nội dung “trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

+ Tại khoản 2, điểm a: Quy định cụ thể trường hợp nào thì nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

+ Có ý kiến cần bổ sung vào khoản 2, Điều 146 Dự thảo Luật đất đai: Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo “Quyết định của Tòa án hoặc cơ quan Thi hành án dân sự”.

+ Đề nghị điều chỉnh điểm khoản 2 đối với các trường hợp chuyển quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhất là các trường hợp tặng cho nhưng hộ gia đình, cá nhân thống nhất thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cho phép cơ quan cấp Giấy thu hồi Giấy chứng nhận và cấp lại theo quy định, không chuyển cho Tòa án nhân dân các cấp giải quyết mới thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy thời gian sẽ kéo dài vì phải giải quyết tại Tòa án nhân dân các cấp, sau đó cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thu hồi hoặc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Điểm d khoản 2 quy định “Giấy chứng nhận đã cấp không đúng ... quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.” Còn vướng mắc cho việc xử lý các trường hợp người nhận chuyển quyền đề nghị sửa đổi sai sót trên GCN đã cấp gây khó khăn cho việc thực hiện quyền của người nhận chuyển quyền (như sai hình thể, kích thước thửa đất hoặc xác định không đúng diện tích đất ở,...).

Do đó, đề nghị sửa đổi bổ sung vào câu cuối điểm d như sau “trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai mà bên nhận chuyển quyền không đề nghị thu hồi GCN đã cấp để xử lý sai sót”.

+ Đề nghị bổ sung điểm d khoản 2 “Trường hợp thửa đất đã được đăng ký chuyển quyền sử dụng đất rồi mới phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì người đang sử dụng đất thực hiện đính chính Giấy chứng nhận và thực hiện các thủ tục tiếp theo về đất đai”. Lý do: Do trước đây cơ sở dữ liệu chưa đầy đủ khi thực hiện chuyển quyền chưa phát hiện ra sai sót trong quá trình cấp GCN, đến nay mới phát hiện ra, đề nghị cho chỉnh sửa trước khi thực hiện các thủ tục tiếp theo.

+ Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “trừ trường hợp biến động do đo đạc lại” sau cụm từ “không đúng diện tích đất, không đúng vị trí”. Lý do: Để tránh hiểu nhầm, khi đo đạc lại diện tích có thay đổi, có sai lệch về tọa độ, thì hiểu là “cấp sai diện tích, sai vị trí”.

+ Đề nghị bổ sung thêm nội dung Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng trình tự thủ tục.

+ Đề nghị quy định: “Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

Đối với nội dung này, cần quy định việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định thuộc trường hợp phải thu hồi mà người sử dụng đã thực hiện việc chuyển quyền để tránh tình trạng lách luật.

+ Dự thảo chưa quy định đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng nhưng người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai cho người thứ ba ngay tình. Như vậy trong trường hợp trên thì Giấy chứng nhận có thu hồi hay không? Hướng xử lý trên thực tiễn như thế nào cũng đề xuất bổ sung làm rõ.

+ Đề nghị cơ quan soạn thảo luật có ý kiến làm rõ đối với những giấy chứng nhận đã cấp mà đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà đã được xác định không đúng quy định tại điểm d khoản 2 điều này thì thực hiện công tác thu hồi giấy chứng nhận theo quy trình nào. Trong trường hợp không thu hồi giấy chứng nhận thì những giấy chứng nhận trên có được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại điều 49 của dự thảo luật không; khi nhà nước thu hồi đất thì bồi thường với những trường hợp này được thực hiện như thế nào khi luật không có quy định (Ví dụ: đất cơ sở sản xuất kinh doanh/thương mại dịch vụ, thời hạn: lâu dài; Tổ chức kinh tế sử dụng đất ở đô thị, thời hạn: lâu dài khi thu hồi đất không được giao đất ở đô thị do vướng quy định về pháp luật đất đai; ...).

+ Đề nghị xem xét nội dung “hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai”. Lý do: Luật này không quy định về việc cấp không đúng nguồn gốc sử dụng đất, điều kiện được cấp Giấy chứng nhận không có nội dung về nguồn gốc.

+ Bổ sung điểm e khoản 2: việc thu hồi các giấy chứng nhận đã cấp được nêu tại điểm d nhưng đã hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì dựa theo bản án của cơ quan tòa án. Người sử dụng đất hoặc cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hiện sai sót phải có văn bản gửi đến cơ quan tòa án cùng cấp với cơ quan đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót.

+ Theo quy định tại Khoản 9, Điều 2 của Dự thảo thì chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đề nghị dự thảo Luật có quy định đối với các trường hợp chuyển quyền còn lại tại Khoản 1, Điều 30.

+ Có số ý kiến đề nghị bổ sung thêm cụm từ “người nhận chuyển quyền đã hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai” ở cuối, cụ thể như sau: “d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí đất, không đủ

điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và người nhận chuyển quyền đã hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai.”.

+ Đề nghị xem xét thêm vấn đề giải quyết hậu quả pháp lý của việc không thu hồi đất được giấy do đã chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhằm để người sử dụng đất hợp pháp thấy rõ được quyền lợi của mình được pháp luật bảo vệ. Vì nếu không thu hồi giấy đã cấp sai thì ảnh hưởng đến quyền lợi của người chủ sử dụng đất hợp pháp và việc cấp sai cũng có phần trách nhiệm của cơ quan nhà nước. Như vậy, thiệt hại thuộc về người sử dụng đất “hợp pháp, bởi họ nhận chuyển nhượng đúng trình tự, đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước rồi...”, quyền của người sử dụng đất không được bảo đảm. Đề nghị, trong trường hợp này áp dụng Luật Bồi thường nhà nước đối với người có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng bị thu hồi và bồi thường thỏa đáng cho người có đất bị thu hồi, nhằm nâng cao tinh thần trách nhiệm đối với người có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Từ thực tế thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, việc phát hiện sai phạm trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu áp dụng toàn bộ nội dung này thì rất khó trong việc xử lý vi phạm về đất đai, nên đề nghị trong điểm này bỏ nội dung “trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai” hoặc xem xét có qui định chặt chẽ hơn để dễ dàng kiến nghị xử lý trong trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai phạm.

+ Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất, (bổ sung: kê khai không đúng và đủ các trường hợp được phân chia di sản thừa kế), hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

+ Kiến nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu quy định cho thống nhất, đồng bộ, giúp giải quyết được các vướng mắc, tránh tình trạng lợi dụng để thực hiện hành vi trục lợi, trái pháp luật. Ngoài ra, tại khoản 3 Điều 146 cần quy định rõ trách nhiệm của cơ quan, tổ chức trong việc thi hành bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật. Do đó, kiến nghị điều chỉnh nội dung quy định này như sau: “3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan Thanh tra cùng cấp; văn bản

có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai và bản án, quyết định 25 định của Tòa án có hiệu lực pháp luật; văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.

+ Đề nghị rà soát bổ sung các trường hợp có sai sót, khác biệt về thông tin so với hồ sơ kê khai ban đầu. Đề nghị chỉnh sửa điểm d khoản 2 Điều 146 như sau: “d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

+ Điều 146 dự thảo Luật quy định Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Đề nghị bổ sung quy định để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi Giấy chứng nhận trong trường hợp việc cấp sai Giấy chứng nhận là do lỗi của cơ quan nhà nước.

+ Đề nghị bổ sung điểm d, Khoản 2, Điều 146 người sử dụng đất có yêu cầu đề nghị cơ quan nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận (Đồng ý để thu hồi cấp lại). Lý do: Thực tiễn việc kê khai đăng ký đồng loạt tập trung theo hệ thống bản đồ địa chính được đo đạc bản đồ chính quy trước đây phát sinh nhiều trường hợp chủ sử dụng đất nhận diện nhầm thửa đất dẫn đến Giấy chứng nhận đã cấp không đúng vị trí vị {không đúng diện tích}, sau khi được cấp giấy chứng nhận các chủ sử dụng đất đã chuyển quyền thừa đất được cấp. Nay khi được đo đạc lại bản đồ địa chính theo quy trình quy phạm mới phát hiện được giấy chứng nhận đã cấp sai vị trí, tuy nhiên nếu Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng thì theo quy định của Luật đất đai 2013, việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân. Dẫn đến tăng các vụ án hành chính cho cơ quan tư pháp. Do vậy, trường hợp này kiến nghị bổ sung thêm quy định đối với trường hợp người sử dụng đất có yêu cầu đề nghị cơ quan nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận (Đồng ý để thu hồi cấp lại).

+ Tại điểm d khoản 2, có 01 ý kiến đề xuất điều chỉnh ghi lại như sau: “d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, bao gồm cả trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài

sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.”

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung điều 146 như sau: “146. Đính chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp”

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung: “c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành mà không thu được giấy chứng nhận”. Lý do: Cơ quan thi hành án khi thi hành bản án, kê biên tài sản nhưng đối tượng kê biên không giao nộp Giấy chứng nhận thì phải thực hiện thu hồi giấy chứng nhận.

+ Đề nghị cần xem xét thêm vấn đề giải quyết hậu quả pháp lý của việc không thu hồi được giấy do đã chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhằm để người chủ sử dụng đất hợp pháp thấy rõ được quyền lợi của mình được pháp luật bảo vệ. Vì nếu không thu hồi giấy đã cấp sai thì ảnh hưởng đến quyền lợi của người chủ sử dụng đất hợp pháp và việc cấp giấy sai cũng có phần trách nhiệm của cơ quan nhà nước. Như vậy, thiệt hại thuộc về người sử dụng đất “hợp pháp, bởi họ nhận chuyển nhượng đúng trình tự, đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước rồi...”, quyền của người sử dụng đất không được bảo đảm. Đề nghị, trong trường hợp này áp dụng Luật Bồi thường nhà nước đối với người có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng bị thu hồi và bồi thường thỏa đáng cho người có đất bị thu hồi, nhằm nâng cao tinh thần trách nhiệm đối với người có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Có ý kiến cho rằng trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai có sai sót mà không có quy định thu hồi sẽ dẫn đến người sử dụng đất không thể thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung như sau: "d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai.". Lý do: Để đảm bảo đủ các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất.

- Khoản 3:

+ Đề nghị sửa đổi đoạn 1 khoản 3 cho đầy đủ, thống nhất trong hệ thống pháp luật đất đai như sau: “3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất xem xét quyết định sau khi đã có kết luận thanh tra, kết luận kiểm tra, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai.”.

+ Nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung khoản 3 Điều 146 của dự thảo thành “3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định khi chưa có tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất và sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp; văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.

Trường hợp có tranh chấp đất đai, việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực của cơ quan tòa án nhân dân theo quy định tại Điều 225 của Luật này.

+ Đề nghị bổ sung thêm thẩm quyền cấp, thu hồi đất, đính chính trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quy trình quy định về trình tự thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

+ Đề nghị bổ sung vào sau khoản 3, Điều 146 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) điều khoản sau đây: “4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định và chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành”.

Bởi vì, thực tiễn phát sinh trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận không đảm bảo quy định của pháp luật do có vi phạm trong việc thực hiện thủ tục hành chính về chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất... nhưng chưa được quy định cụ thể về trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận trong văn bản Luật mà chỉ được điều chỉnh theo Nghị định của Chính phủ (khoản 6, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ). Do đó, cần quy định cụ thể về trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 146 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong điều khoản này.

+ Đề nghị bỏ cụm từ cơ quan thanh tra cùng cấp và làm rõ cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai là những cơ quan cụ thể nào.

+ Có ý kiến đề nghị chuyển khoản 3 Điều 146 thành khoản 4 Điều 146 và bổ sung khoản 3 Điều 146 như sau: “3. Thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất hoặc cấp giấy chứng nhận trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều”.

+ Một số ý kiến đề nghị bổ sung các quy định về hủy giấy chứng nhận theo

bản án của Tòa án nhân dân, văn bản đề nghị của cơ quan thi hành án để thống nhất, đồng bộ với Bộ luật dân sự, pháp luật thi hành án dân sự; các văn bản làm căn cứ để thu hồi giấy chứng nhận đã cấp (tại khoản 3, Điều 146) cần phải làm rõ là chỉ cần một trong các văn bản này hay tất cả các văn bản; ngoài ra đối với trường hợp người sử dụng đất phát hiện giấy chứng nhận cấp sai, có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước thu hồi lại giấy chứng nhận đã cấp thì cũng nên có quy định linh hoạt để nhanh chóng thu hồi lại GCN cấp sai mà không nhất thiết phải tổ chức thanh tra, ban hành kết luận vì tốn nhiều công sức, thời gian, nhân lực thực hiện.

+ Tại khoản 3 Điều 146 quy định chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp: Đề nghị nghiên cứu lại cụm từ “văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai”. Lý do: Theo quy định tại Điều 225 dự thảo Luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, ngoài cơ quan giải quyết là Tòa án nhân dân thì tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai có thể do Trọng tài thương mại giải quyết, mà theo quy định hiện nay, Trọng tài thương mại không phải là cơ quan nhà nước.

+ Tại Khoản 3, đề nghị nghiên cứu, bổ sung nội dung sau: “Trường hợp GCN QSD đất đã cấp thuộc trường hợp theo quy định tại điểm d khoản 2 điều này hiện đang trong quá trình phục vụ công tác điều tra của cơ quan điều tra thì thực hiện thu hồi GCN đã cấp sau khi có bản án của Tòa án.”

+ Đề nghị sửa đổi Đoạn 2 theo hướng cơ quan thẩm quyền thu hồi GCN là cơ quan có thẩm quyền cấp GCN theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

+ Đoạn 3 khoản 3 chưa có quy định cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCN trong trường hợp theo Luật này đã cấp trong trường hợp GCN cấp không đúng với QĐ công nhận.

+ Chuyển khoản 3 Điều 146 thành khoản 4 Điều 146 và bổ sung khoản 3 Điều 146 như sau: “3. Thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất hoặc cấp giấy chứng nhận trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều.”

+ Đề nghị nghiên cứu lại cụm từ “văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai”. Lý do: Theo quy định tại Điều 225 dự thảo Luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, ngoài cơ quan giải quyết là Tòa án nhân dân thì tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai có thể do Trọng tài thương mại giải quyết, mà theo quy định hiện nay, Trọng tài thương mại không phải là cơ quan nhà nước.

+ Đề nghị sửa khoản 3 như sau: “...do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyết định khi người sử dụng đất phát hiện và đề nghị hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hiện hoặc có kết luận của cơ quan thanh tra hoặc có văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo”.

+ Cần bổ sung trường hợp thu hồi khi tự mình phát hiện hoặc nhận được văn bản đề nghị từ phía UBND cấp xã/phường/thị trấn nơi có đất khi họ phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót về thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất để phù hợp với thực tế. Ngoài ra, để đảm bảo việc thu hồi chậm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm phát sinh ra các tranh chấp khác thì cũng cần quy định thêm về thời hạn thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã có kết luận, văn bản có hiệu lực...; xử lý trách nhiệm đối với cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi không thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn.

+ Để đảm bảo tính độc lập về tư pháp và tránh trường hợp cơ quan Nhà nước “vừa đá bóng, vừa thổi còi” dẫn đến cấp sai làm người dân, doanh nghiệp thành nạn nhân, đề nghị quy định việc thu hồi GCN nên giao cho Tòa án nhân dân.

+ Đề nghị bổ sung khoản 3 quy định thu hồi theo Bản án giải quyết tranh chấp đất đai mà các bên liên quan không chịu giao Giấy chứng nhận QSDĐ. Lý do: Hiện nay nội dung bản án khi giải quyết tranh chấp QSDĐ đất không nêu nội dung yêu cầu các bên đương sự liên quan cung cấp bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ để thực hiện biến động theo bản án đã có hiệu lực, dẫn đến khi một trong các bên tranh chấp QSDĐ không giao bản chính GCN QSDĐ thì cơ quan quản lý đất đai không có cơ sở để thực hiện biến động theo Bản án đã có hiệu lực.

+ Đề nghị bổ sung Điều khoản quy định về đăng ký cấp lại đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đã bị thu hồi theo quy định tại Điều 146. Lý do: Một số trường hợp trước đây cơ quan Nhà nước đã cấp GCN QSDĐ cho người dân nhưng bị sai sót và thu hồi theo Điều 146, nay thực hiện cấp lại thì chưa có quy định cụ thể.

+ Khoản 3 quy định “Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này” là không phù hợp, gây phiền hà cho người sử dụng đất.

Kiến nghị: đối với trường hợp này khi người sử dụng đất hoặc cơ quan nhà nước phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai mà người sử dụng đất có văn bản đồng ý thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện thu hồi ngay mà không yêu cầu có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, văn bản của

cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.

+ Đề nghị bổ sung như sau: "3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp hoặc văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.". Lý do: Chỉ cần căn cứ vào 1 trong các văn bản nêu trên để làm cơ sở thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp. Ghi theo Dự thảo thì được hiểu là căn cứ vào tất cả các tài liệu đó.

+ Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thành "3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.". Lý do: Để đảm bảo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp thu hồi đều được thu theo quy định.

+ Khoản 3: Đề nghị sửa lại như sau "...đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày luật này có hiệu lực thi hành mà thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận là cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 140 của Luật này (để điều chỉnh cả những trường hợp giấy chứng nhận được cấp khi giao đất không đúng quy định).

+ Tại khoản 3 quy định "Trường hợp việc công nhận quyền sử dụng đất quy định tại Luật này không đúng quy định của pháp luật dẫn đến Giấy chứng nhận đã cấp thuộc điểm d khoản 2 Điều này thì việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Luật này thực hiện sau khi có quyết định điều chỉnh, hủy bỏ việc công nhận quyền sử dụng đất".

- Khoản 4:

+ Đề nghị: sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 146 với nội dung: 4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này là cơ quan có thẩm quyền xác định lại diện tích đã cấp trên Giấy chứng nhận.

+ Đề nghị chuyển khoản 4 Điều 146 thành khoản 9 Điều 139. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao, hạn mức đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân (vì khoản 4 không liên quan đến nội dung Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp).

+ Một số ý kiến đề nghị bổ sung các quy định về hủy giấy chứng nhận theo

bản án của Tòa án nhân dân, văn bản đề nghị của cơ quan thi hành án để thống nhất, đồng bộ với Bộ luật dân sự, pháp luật thi hành án dân sự; các văn bản làm căn cứ để thu hồi giấy chứng nhận đã cấp (tại khoản 3, Điều 146) cần phải làm rõ là chỉ cần một trong các văn bản này hay tất cả các văn bản; ngoài ra đối với trường hợp người sử dụng đất phát hiện giấy chứng nhận cấp sai, có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước thu hồi lại giấy chứng nhận đã cấp thì cũng nên có quy định linh hoạt để nhanh chóng thu hồi lại GCN cấp sai mà không nhất thiết phải tổ chức thanh tra, ban hành kết luận vì tốn nhiều công sức, thời gian, nhân lực thực hiện.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau: “4. Chính phủ quy định chi tiết điều này”.

+ Khoản 4: Đề nghị chuyển khoản 4 Điều 146 này lên thành khoản 8 Điều 143 Luật này để thuận tiện trong theo dõi, thực hiện (về thẩm quyền).

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau: "4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này là cơ quan có thẩm quyền xác định lại diện tích đất đã cấp trên Giấy chứng nhận". Lý do: Dự thảo chỉ nêu đối với đất ở, không nêu đối với các loại diện tích đất khác.

- Ý kiến khác:

+ Theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật THADS, trách nhiệm của cơ quan đăng ký tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm trong THADS là “Thu hồi, sửa đổi, hủy các giấy tờ đăng ký giao dịch bảo đảm đã cấp cho người phải thi hành án; thực hiện việc cấp mới các giấy tờ theo quy định của pháp luật”. Tuy nhiên, Điều 146 dự thảo Luật chưa có nội dung quy định về hủy giấy chứng nhận đã cấp. Do đó, đề nghị xem xét, chỉnh sửa Điều 146 Dự thảo theo hướng : Điều 146. Đính chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp... 4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có văn bản yêu cầu của cơ quan thi hành án dân sự, của các cơ quan khác liên quan theo quy định của pháp luật.

+ Kiến nghị bổ sung thêm thẩm quyền và ghi rõ hơn thẩm quyền trách nhiệm của nhiều cơ quan cấp cao hơn trong việc kiểm tra, điều tra việc cấp giấy chứng nhận của Sở tài nguyên môi trường (do quận, phường quản lý trực tiếp) nhằm giảm tình trạng bất bình của người dân về khiếu nại đất đai không được giải quyết và quyền lực bán đất của địa phương đối với đất đai của chung các hộ dân.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định về việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp bị thất lạc bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

+ Đề nghị sửa đổi khoản 1 "Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 7 Điều 143 có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây". Lý do: tránh trường hợp hiểu lầm

là cơ quan có thẩm quyền cấp GCN là cơ quan đã ký GCN bị sai sót.

+ Đề nghị sửa đổi điểm d Khoản 2 như sau: "d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng trình tự, thủ tục không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai".

+ Đề nghị sửa đổi khoản 3: "Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp (bỏ cụm từ này do trên thực tế, đôi khi GCN đã cấp sai có thể phát hiện và khẳng định ngay, không cần phải thẩm tra hồ sơ), văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này".

+ Bổ sung khoản 5. Chính phủ quy định chi tiết điều này (quy định với trường hợp đã chuyển nhượng, người sử dụng đất bị thu hồi GCN mà không nộp lại, đối với GCNQSD đất có nhiều thửa nhưng chỉ sai 1 vài thửa, ...)

+ Đề nghị bổ sung quy định trường hợp cấp lại hoặc đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các trường hợp: Diện tích, ranh giới không thay đổi giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với hiện trạng thực địa, nhưng do sai số tọa độ trong quá trình chuyển đổi, thực hiện các chính sách về đất đai tại Điều 143: Nguyên tắc, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Điều 146. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

+ Đề nghị đối với cá nhân: Hạn mức cho thuê đất sản xuất nông nghiệp không hạn chế về diện tích.

+ Bổ sung khoản 5 vào Điều 146 như sau: "5. Nhà nước hủy giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều này". Với quy định này sẽ xử lý được các trường hợp người có GCN bị thu hồi báo mất hoặc cố tình không nộp lại GCN, việc này phù hợp với quy định tại các điều 106 và điều 116 Luật THADS sửa đổi bổ sung năm 2014.

+ Đề nghị bổ sung khoản 5 vào Điều 146 giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này, để cụ thể hóa thực hiện các trường hợp cụ thể và các trường hợp loại trừ tại khoản 3 Điều 146.

+ Đề nghị bổ sung thêm về nguyên tắc: "đã được cơ quan thẩm định, xác định mốc giới và giao đất trên thực địa".

*** Ý KIẾN KHÁC CỦA CHƯƠNG X¹⁵³**

- Cấp giấy nhận quyền sử dụng đất giữa đất nông nghiệp và đất sử dụng lâu dài phải có ranh giới cụ thể vị trí nào dành cho đất nông nghiệp, vị trí nào dành cho đất ở.

- Đề nghị bỏ bớt những thủ tục rườm rà khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như thủ tục phải có chữ ký xác nhận không tranh chấp, khiếu kiện của hàng xóm... vì quy định như vậy vô tình giúp chữ ký xác nhận của hàng xóm cao hơn luật pháp”.

- Những trường hợp đã ở ổn định lâu dài rồi nhưng chưa đủ điều kiện cấp “sổ đỏ” thì cần cấp cho người dân một loại giấy tờ có giá trị xác nhận thực tế và cũng đề tiện cho công tác quản lý của cơ quan chức năng.

- Bổ sung quy định về thời điểm xác định tư cách thành viên của hộ gia đình sử dụng đất, có hướng dẫn cụ thể đối với các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất sau ngày 01/7/2004 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013 để được công nhận quyền sử dụng đất; xem xét làm rõ quy định về thời gian cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung định nghĩa và hoàn thiện khung pháp lý liên quan đến không gian ngầm và khoảng không để có cơ sở áp dụng thực hiện. Làm rõ hơn quy định quyền khai thác và sử dụng không gian ngầm và khoảng không, quản lý sử dụng trong Luật Đất đai, quản lý sở hữu tài sản trong Luật Dân sự... để có cơ sở áp dụng thực hiện.

- Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 135 nên xem xét điều chỉnh thời gian sử dụng đất (trước ngày 01/7/2014) sang trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để tạo điều kiện cho người dân được giao đất, mọi thửa đất đều được giao, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

- Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ gia đình thì nên giữ nguyên, đối với trường hợp thực hiện QSD đất thì không nên dùng từ hộ vì có những vướng mắc trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý.

- Theo như thực tế các vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đất được cấp cho hộ gia đình thì việc xác minh các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp đất rất khó khăn, gây ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, việc cấp đất cho hộ gia đình cũng khó khăn trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì buộc tất cả các thành viên trong hộ phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng mới hợp pháp. Kiến nghị: Cần “Cá nhân hóa” trong việc cấp Giấy chứng

¹⁵³ Có 26 lượt ý kiến góp ý

nhận quyền sử dụng đất, cần bỏ đối tượng “Hộ gia đình”.

- Luật này cần được bổ sung thêm Điều khoản điều chỉnh đất đai trên Đảo có dân định cư lâu dài, có chính quyền quản lý”.

- Ngày 8 tháng 9 năm 1994 tôi có mua của anh Nguyễn Đình Lương một cái bếp cũ rộng 30 m² tại vỉa hè sát với mép đường cũ khu tập thể bệnh viện 108... Trong 40 năm tôi đã viết nhiều đơn từ xin trình bày và đăng ký được hợp pháp chỗ đất gia đình đang sử dụng nhưng được trả lời là đất nông nghiệp. Đến nay, gia đình vẫn chưa được cấp sổ đỏ.

- Quan điểm của trẻ em cần có 1 giám hộ người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở có tài sản gắn liền với đất cùng với trẻ.

- Đề nghị nên có quy định cụ thể để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp đất ở được phân lô, tách thửa tự phát từ đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây, nhưng hiện tại đã không còn thời hạn sử dụng đất nông nghiệp, hiện trạng đã có nhà ở và được đo đạc theo Bản đồ Địa chính và phù hợp quy hoạch đất ở .

- Về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và thủ tục hành chính: Bổ sung thêm nội dung quy định những trường hợp xây dựng không đúng mục đích, nhằm tạo điều kiện cho hộ dân chuyển mục đích sử dụng đất được thuận lợi.

- Đề nghị thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo đạc nên đưa về cấp xã thực hiện.

- Đối với những trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp qua thời gian có xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp nhưng chưa chuyển mục đích sử dụng đất: Đề nghị cần có chủ trương mới đối với việc thực hiện các quyền sử dụng đất.

- Cần có chủ trương công nhận các đường đất dân sinh và đường nước có trước ngày 15/10/1993 để đảm bảo quyền lợi trong quá trình sử dụng đất của người dân.

- Về công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Đề nghị bỏ cụm từ “hộ gia đình” vì đối với Giấy chứng nhận đứng tên “hộ gia đình” rất khó khăn về vấn đề pháp lý sau này cho người sử dụng. Đồng thời các văn bản dưới luật cần hướng dẫn chuyển đổi giấy chứng nhận hộ gia đình sang cá nhân sử dụng.

- Nội dung đề nghị xem xét, bổ sung: đề nghị bổ sung một hoặc một số điều về trách nhiệm của người sử dụng đất; trong đó nêu rõ trách nhiệm khi để bị lấn chiếm, trách nhiệm khi kê khai đăng ký không trung thực, không đúng nguồn gốc, hiện trạng,...

- Đề nghị Chính phủ xây dựng lộ trình, nghiên cứu quy định trình tự, thủ tục cấp đổi, có chính sách miễn phí cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong

trường hợp đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng.

- Tên gọi của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là quá dài; dẫn đến việc viện dẫn, trình bày khá bất tiện, dễ bị sai sót. Do đó, đề nghị cần rút ngắn tên gọi cho dễ đọc, dễ viện dẫn.

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Hộ gia đình là chưa hợp lý, vì khi tài sản bắt đầu được xác lập chỉ có những thành viên hiện tại trong hộ gia đình được ghi trong Sổ hộ khẩu. Thời gian sau, khi trong hộ có thêm một số thành viên mới, đến khi cần chuyển nhượng thì buộc phải có tất cả các thành viên trong gia đình ký mới được chuyển nhượng, gây rất nhiều khó khăn trong việc chuyển nhượng đất.

- Các quy định về 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 đã thể chế hoá Nghị quyết số 18-NQ/TW. Tuy nhiên việc đăng ký đất đai, cấp giấy CNQSDĐ là lĩnh vực phức tạp, nhạy cảm, phải trải qua nhiều thủ tục hành chính, hay nảy sinh tiêu cực; Đề nghị quy định việc cấp giấy CNQSDĐ cần được đơn giản hơn, thủ tục hành chính ngắn gọn hơn, quy định rõ trách nhiệm của thủ trưởng cơ quan, tổ chức và cá nhân làm thủ tục đăng ký, cấp giấy CNQSDĐ, ngăn chặn và xử lý các hành vi vi phạm.

- Đa số các ý kiến phản ánh những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận: có thể do thiếu giấy tờ mua bán, giấy tờ mua bán viết tay, không xin đủ chữ ký các thành viên.

- Có ý kiến mong muốn quy định mới có thể đơn giản về thủ tục cấp Giấy chứng nhận tạo thuận lợi cho người dân có sổ đỏ.

- Nhiều ý kiến đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp mua bán bằng giấy viết tay, vi bằng.

- Các điều khoản liên quan đến hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Cần xem xét về điều kiện công nhận quyền sử dụng đất đối với những người hưởng lương từ ngân sách nhà nước. Vì hiện nay 01 người có thể làm đa ngành nghề, tranh thủ thời gian để làm thêm tăng thu nhập cho gia đình, đây là nhu cầu chính đáng.

2.11. CHƯƠNG XI. TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

2.11.1. MỤC 1. TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

*** Điều 147. Các khoản thu tài chính từ đất đai, Có 74 lượt ý kiến¹⁵⁴.**

- Đề nghị sửa “*các khoản thu tài chính*” thành “*các khoản thu ngân sách nhà nước*”.

- Dự thảo Luật Đất đai quy định về các loại thuế khiến một số nội dung tại các Luật thuế và Luật Ngân sách nhà nước có thể sẽ bị mất đi giá trị pháp lý.

¹⁵⁴ Có 29 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Các khoản phí, thuế được tính như thế nào? Hoặc tham khảo ở đâu để có thông tin?.

** Khoản 1:*

- Bổ sung khoản thu từ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế sử dụng đất nông nghiệp.

- Đề nghị xem xét bổ sung khoản thu liên quan đến việc sử dụng đất hỗn hợp (sử dụng đất nhiều mục đích trở lên nhưng không phân định rõ ranh giới), đồng thời cần quy định rõ phương pháp, cơ sở xác định cụ thể mức thu tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất hỗn hợp và đất kết hợp.

- Đề nghị áp dụng các loại thuế, phí như thuế lũy tiến với người mua “nhà ở thứ hai trở lên” và thuế lũy tiến theo thời gian bán bất động sản, các loại phụ phí (càng ở khu vực, thành phố trung tâm phụ phí càng cao) để hạn chế đầu cơ đất, giữ đất, hạn chế tình trạng “nhà/đất không sử dụng”.

- Đề nghị bỏ “tiền thuê tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng”.

- Đề nghị bổ sung nguồn thu từ “tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa”.

- Đề nghị bổ sung nguồn thu từ tiền chậm nộp.

- Đề nghị bổ sung nguồn thu từ thu tiền từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn.

- Đề nghị nghiên cứu quy định về “thuế đất trống”.

- Bổ sung “Khoản thu khác về đất đai theo quy định của pháp luật” .

- Đề nghị chỉnh sửa điểm e khoản 1 thành: “Các khoản thuế phát sinh từ chuyển quyền sử dụng đất”.

- Quy định chi tiết việc thu thuế lũy tiến theo số lần vượt hạn mức nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

- Đề nghị bỏ nội dung quy định tại điểm e khoản 1 Điều 147 “e) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất”.

- Đề nghị gộp điểm e, h thành: Thuế phát sinh trong quá trình sử dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

** Khoản 2:*

- Các khoản thu tài chính từ đất đai cần được sử dụng vào mục đích có hiệu quả.

*** Điều 148. Điều tiết nguồn thu từ đất, Có 68 lượt ý kiến¹⁵⁵**

- Đề nghị quy định điều tiết nguồn thu ngân sách nhà nước nên quy định tại luật ngân sách nhà nước.

¹⁵⁵ Có 27 lượt ý đồng ý với dự thảo

- Đề nghị bổ sung quy định: “Bộ Tài chính, các địa phương có trách nhiệm quản lý, sử dụng hiệu quả nguồn thu này, góp phần đảm bảo cân đối ngân sách trung ương và ngân sách địa phương”.

- Đề nghị nghiên cứu luật hóa một số chính sách đang áp dụng thí điểm cho các địa phương, chỉnh sửa quy định điều tiết theo hướng phân loại các địa phương có chính sách điều tiết nguồn thu khác nhau, đồng bộ với chính sách phân cấp của Luật ngân sách nhà nước đang được Bộ Tài chính nghiên cứu, sửa đổi, bảo đảm cân đối ngân sách trung ương và ngân sách địa phương.

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung mục đích điều tiết nguồn thu từ đất bao gồm cả việc dùng nguồn thu để phục vụ “công tác thu hồi đất, tái định cư...”.

+ Đề nghị điều chỉnh, bổ sung: “Nhà nước điều tiết nguồn thu chênh lệch địa tô bảo đảm hài hòa giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư”.

+ Có ý kiến đề nghị cho các địa phương được giữ lại các nguồn thu từ đất.

+ Cần quy định rõ, tỷ lệ % để đầu tư cho công tác quản lý đất đai, trang bị cơ sở thiết yếu phục vụ công tác quản lý đất đai tại địa phương .

+ Bổ sung cụm từ “nâng cao năng lực quản lý Nhà nước về đất đai.”.

+ Cần quy định bổ sung nguồn thu từ đất cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, hệ thống thông tin về đất đai để phục vụ tốt nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

+ Đề nghị quy định rõ việc điều tiết nguồn thu từ đất của các tỉnh, thành trực thuộc trung ương về ngân sách trung ương đã trừ 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của địa phương để phân bổ cho Quỹ phát triển đất chưa.

+ Bổ sung cụm từ “nâng cao năng lực quản lý Nhà nước về đất đai” vào Khoản 1 thành “Nhà nước điều tiết nguồn thu từ đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về ngân sách trung ương theo quy định của pháp luật để phân bổ cho các địa phương thực hiện nhiệm vụ bảo đảm an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, bảo đảm an ninh, quốc phòng, bảo vệ, phục hồi đất bị thoái hóa, ô nhiễm, nâng cao năng lực quản lý Nhà nước về đất đai”.

+ Đề nghị bổ sung nội dung thành: “Nhà nước điều tiết nguồn thu từ đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về ngân sách trung ương theo quy định của pháp luật để phân bổ cho các địa phương thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai, giải phóng mặt bằng, bảo đảm an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, bảo đảm an ninh, quốc phòng, bảo vệ, phục hồi đất bị thoái hóa, ô nhiễm”.

- Khoản 2:

+ Không quy định khoản này.

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “và cho người có đất bị thu hồi”, chỉ xem xét hỗ trợ cho cộng đồng dân cư; đối với hộ gia đình khi nhà nước thu hồi đất đã có quy

định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Nếu quy định như dự thảo, nhà nước phải điều tiết một phần nguồn thu từ đất cho người có đất bị thu hồi sẽ xảy ra tình trạng kiến nghị, khiếu nại kéo dài làm chậm tiến độ giải phóng mặt bằng.

+ Đề nghị sửa đổi khoản 2 như sau: “Ngoài thực hiện chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương quy định việc sử dụng một phần nguồn thu từ đất để hỗ trợ cho cộng đồng dân cư nơi có đất bị thu hồi và cho người có đất bị thu hồi.”

+ Bổ sung nội dung: "Bổ sung nguồn thu từ đất thu hồi cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phúc lợi mà địa phương đó có đất thu hồi với mức cao nhất".

+ Đề nghị sửa lại UBND cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương quy định việc sử dụng một phần nguồn thu từ đất.

+ Đề nghị bổ sung và viết lại Khoản 2 như sau: “Ngoài thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định, UBND cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương quy định việc sử dụng một phần nguồn thu từ đất để hỗ trợ cho cộng đồng dân cư nơi có đất bị thu hồi và cho người có đất bị thu hồi”.

+ Giao Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

*** Điều 149. Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai,** Có 38 lượt ý kiến¹⁵⁶.

- Có ý kiến đề nghị không quy định các khoản thu từ dịch vụ công từ đất đai. Vì các khoản phí và lệ phí đã quy định trong Điều 147, các khoản thu không phải là phí, lệ phí thì các khoản thu từ dịch vụ công được xác định là nguồn thu hợp lý, hợp lệ của các doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng, nhiệm vụ phù hợp để cung cấp dịch vụ công, được quy định đầy đủ tại pháp luật có liên quan về doanh nghiệp và đơn vị sự nghiệp công lập.

- Đề nghị tách bạch các dịch vụ công được miễn phí (ví dụ cung cấp một số thông tin miễn phí) và các dịch vụ công thu phí và nên giao Chính phủ quy định cụ thể để phù hợp với thực tế.

- Đề xuất bỏ cụm từ “các khoản thu” mà Điều này chỉ cần quy định “các dịch vụ công về đất đai”, Còn các loại hình dịch vụ này có thu tiền dịch vụ hay không, thu bằng hình thức nào (giá, phí, lệ phí) thì tùy theo loại pháp nhân nào cung cấp, điều chỉnh cơ chế tài chính của các pháp nhân này.

- Dự thảo cần nhắc việc quy định rõ việc cung cấp các dịch vụ công về đất đai có tính bắt buộc hay không bắt buộc. Ngoài ra, cũng cần quy định việc xác định đơn giá dịch vụ công về đất đai cần tuân theo các quy định pháp luật nào, bởi các dịch vụ công về đất đai mang tính độc quyền, chỉ các cơ quan công quyền mới được cung cấp.

¹⁵⁶ Có 29 lượt ý đồng ý với dự thảo

- Cần cân nhắc việc thu tiền các dịch vụ này trên các khía cạnh sau đây: (1) Việc quy định các khoản thu này phải phù hợp với danh mục quy định tại Luật Phí và lệ phí; (2) Cần phân biệt các hoạt động này thuộc chức năng nhiệm vụ của cơ quan quản lý nhà nước (nhà nước đã cấp kinh phí để hoạt động) và hoạt động cung cấp dịch vụ công; (3) Một số dịch vụ như dịch vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đã thu tiền sử dụng đất thì không đặt vấn đề thực hiện thu tiền phí dịch vụ; (4) Phân biệt các dịch vụ công và các dịch vụ được cung cấp bởi các tổ chức ngoài nhà nước.

- Đề nghị điều chỉnh khoản 4 của Dự thảo: “Dịch vụ tư vấn định giá đất” nên đổi thành “Dịch vụ định giá đất của các cơ quan Nhà nước có liên quan”.

- Đề nghị giao Chính phủ quy định cụ thể khoản 5 hoặc bỏ nội dung tại khoản này để đảm bảo tính minh bạch trong việc cung cấp dịch vụ công.

*** Điều 150. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Có 146 lượt ý kiến¹⁵⁷.**

- Đề nghị sửa tên Điều 150 thành: “Điều 150. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê đất có mặt nước”.

- Đề nghị bổ sung vào Điều 150 quy định về căn cứ để cho giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp xử lý tài sản công là nhà, đất trong cả hai trường hợp đã có hoặc chưa có quyết định của cấp có thẩm quyền về việc sắp xếp, xử lý nhà đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

- Bổ sung quy định thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nếu không nộp thực hiện thu hồi quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất, quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

- Đề nghị quy định rõ phương pháp tính, các thông số liên quan, công thức tính rõ ràng, thống nhất để các địa phương, các ngành áp dụng thống nhất trong cả nước.

- Đề nghị bổ sung quy định trường hợp nhà thầu trúng đấu giá không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng đất đã trúng đấu giá.

- Bổ sung một khoản trong Điều 150 quy định về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng theo hướng hạn chế đầu cơ đất, tăng hiệu quả sử dụng đất đai.

- Cần quy định rõ trong trường hợp nhận chuyển nhượng dự án thì được tiếp tục thuê đất với giá thuê đất đã được xác định của dự án.

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung căn cứ quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án, khu đất

+ Đề nghị bổ sung “thời gian tính tiền sử dụng đất”

¹⁵⁷ Có 56 lượt ý đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị gộp khoản 1 và khoản 2 thành căn cứ tính tiền sử dụng đất, trong đó bao gồm tiền thuê đất vì nội dung tại hai khoản này tương tự nhau

+ Theo quy định tại Điều 154, Điều 155 dự thảo Luật Đất đai sửa đổi thì một trong các nguyên tắc để xác định giá đất (gồm giá đất tại Bảng giá đất, giá đất cụ thể) là mục đích sử dụng đất, do đó việc quy định mục đích sử dụng đất là căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là không thật sự cần thiết.

- Khoản 2: Bổ sung “mục đích sử dụng đất”

- Khoản 3:

+ Đề nghị hướng dẫn cụ thể về thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp nhà đầu tư chưa được bàn giao đất trên thực địa; đề nghị bổ sung thêm nội dung đối với trường hợp giao đất, thuê đất theo hiện trạng đang sử dụng đất thì thời điểm tính tiền sử dụng đất được xác định từ thời điểm sử dụng đất theo quyết định giao đất, thuê đất; việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp này được xác định theo chính sách giá đất của từng thời kỳ trước đó kể từ thời điểm sử dụng đất để đảm bảo không thất thoát ngân sách nhà nước.

+ Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật quy định việc xác định giá đất trước khi có quyết định giao đất, cho thuê đất. Do đó, đề nghị bổ sung thêm quy định về việc cung cấp các thông tin liên quan đến căn cứ để xác định giá đất trước khi có quyết định giao đất, cho thuê đất (cơ sở để xác định mục đích sử dụng đất hợp pháp, thời hạn sử dụng đất, thông tin về quy hoạch chi tiết của thửa đất,...). Có ý kiến đề nghị không quy định giá đất được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vì chưa có đủ căn cứ để tính giá đất; đề nghị bổ sung từ “nếu có” tại khoản 4 Điều vì trong một số trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết, giảm hệ số sử dụng đất, làm giảm giá đất.

+ Bổ sung quy định “thời điểm tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất tái định cư do Nhà nước thu hồi đất là thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất”.

+ Việc quy định phải xác định lại giá đất khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm thay đổi hệ số sử dụng đất là khó thực hiện trong thực tế, bởi việc đánh giá tính tăng, giảm của giá đất trước khi điều chỉnh quy hoạch và sau khi điều chỉnh quy hoạch chủ yếu phụ thuộc vào quan điểm chủ quan của người định giá đất, đồng thời theo thực tế giá đất tăng, giảm theo quy luật cung cầu, không phụ thuộc nhiều vào quy hoạch xây dựng chi tiết. Do đó, đề nghị xem xét bỏ quy định này.

+ Đề nghị điều chỉnh lại quy định trên theo hướng “thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, được sử dụng đất”.

+ Đề nghị bổ sung “hoặc thời điểm quyền sử dụng đất được công nhận ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu”.

+ Đề nghị nghiên cứu cho giữ nguyên việc xác định giá đất trên cơ sở Quyết định giao đất, cho thuê đất như Luật Đất đai năm 2013 đã quy định.

+ Đề nghị thời điểm thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với người sử dụng đất tính từ khi có quyết định giao đất, thuê đất đối với trường hợp nhận giao đất thực địa mất thời gian dài sẽ thiệt thòi cho người sử dụng đất và đề nghị sửa tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế.

+ Đề xuất bổ sung việc tổ chức thực hiện giao đất ngoài thực địa không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất kể từ ngày được cơ quan Nhà nước giao đất ngoài thực địa.

- Khoản 4:

+ Việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 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 được giao, cho thuê; chưa xác định được mục đích sử dụng đất; chưa có các chỉ tiêu sử dụng đất để xác định giá đất.

+ Việc xác định giá đất trước khi có quyết định giao đất, cho thuê đất thì đề nghị bổ sung thêm quy định về việc cung cấp các thông tin liên quan đến căn cứ để xác định giá đất trước khi có quyết định giao đất, cho thuê đất (cơ sở để xác định mục đích sử dụng đất hợp pháp, thời hạn sử dụng đất, thông tin về quy hoạch chi tiết của thửa đất,...).

+ Đề nghị quy định cụ thể về trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết mà làm phát sinh nghĩa vụ tài chính như tăng chiều cao, mật độ xây dựng, cơ cấu sử dụng đất...

+ Đề nghị bổ sung từ “nếu có” tại khoản 4 Điều vì trong một số trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết, giảm hệ số sử dụng đất, làm giảm giá đất.

+ Đề nghị quy định thể hiện giá đất vào quyết định giao đất, cho thuê đất,... đối với tổ chức kinh tế. Trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất... đối với hộ gia đình, cá nhân không cần thể hiện giá đất trong quyết định.

+ Đề nghị bỏ quy định về thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong khoảng thời gian “không quá 6 tháng”, thời điểm xác định giá đất là tại thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.

+ Đề nghị quy định thời điểm tính thu tiền sử dụng đất là sau 06 tháng kể từ thời điểm ra quyết định giao đất cho thuê đất chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Đề nghị dự thảo Luật cần quy định rõ căn cứ, thời điểm, điều kiện, thủ tục tổ chức xác định giá đất để đảm bảo tính khả thi của quy định là có giá đất và được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại dự thảo Luật.

+ Việc quy định thời gian không quá 6 tháng trong việc xác định giá đất và nộp tiền sử dụng đất. Với những địa phương có giá đất biến động nhiều, đây cũng là con số không hề nhỏ. Việc xác định xong nghĩa vụ tài chính mới được giao đất, cho thuê đất có thể mất một khoảng thời gian chờ kết quả xác định giá đất sẽ tác động đến thị trường bất động sản, chậm đưa đất vào sử dụng, mất cơ hội của nhà đầu tư. Do vậy, đề nghị xem xét, rút ngắn thời gian trong việc xác định giá đất và nộp tiền sử dụng đất.

+ Đề nghị quy định bổ sung: “4. Giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất. Đối với đất nông nghiệp, giá đất là giá bình quân giữa các vị trí đất trong khu vực.”.

+ Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thì thời điểm tính, thu tiền sử dụng đất là thời điểm nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ hoặc thời điểm chuyên thông tin địa chính cho cơ quan Thuế.

+ Đề nghị điều chỉnh thành “thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm được cấp giấy chứng nhận QSD đất”.

+ Đề nghị bổ sung quy định truy thu tiền sử dụng đất trong trường hợp, tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất hàng năm nhưng từ trước đến nay chưa được nhà nước cho thuê đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Nay công nhận quyền sử dụng đất thuê thì phải truy thu, để đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả và công bằng.

+ Đề nghị sửa thành: “thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”. Vì khi có kết quả trúng đấu thầu, nhà đầu tư có thể phải đợi rất lâu để giải phóng mặt bằng và được giao đất.

+ Đề nghị không quy định “trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm thay đổi hệ số sử dụng đất nhưng không làm thay đổi diện tích đất sử dụng thì phải xác định lại giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung” và giao Chính phủ quy định chi tiết điều này.

+ Đề nghị cụ thể đối với giao đất tái định cư.

+ Đề nghị quy định cụ thể, đối với các trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, làm hoặc không làm thay đổi diện tích đất sử dụng theo mục đích sử dụng đất, đã được giao, thuê thì phải xác định lại giá đất tại thời điểm

được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh ranh giới, diện tích đất theo quy hoạch chi tiết điều chỉnh được duyệt. Bởi vì khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì vị trí, ranh giới các loại đất theo mục đích sử dụng đất sẽ thay đổi dẫn đến việc giá đất sẽ thay đổi.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị giữ nguyên quy định về phương pháp xác định giá thuê đất hàng năm theo tỷ lệ đơn giá thuê đất và chu kỳ ổn định 05 năm điều chỉnh đơn giá thuê đất; không quy định theo hướng bằng (=) Tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê chia (/) thời hạn thuê đất.

+ Một số dự án đã sử dụng đất vào mục đích giao đất, cho thuê đất trước thời điểm nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được áp dụng như thế nào. Trường hợp áp dụng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính từ thời điểm có kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra và áp dụng giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất thì việc truy thu trước thời điểm nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất được tính như thế nào.

*** Điều 151. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, Có 104 lượt ý kiến¹⁵⁸.**

- Đề nghị bỏ nội dung: "trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, mật độ, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình nhưng không làm thay đổi diện tích đất sử dụng thì phải xác định lại giá đất tạo thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung." và giao Chính phủ quy định chi tiết điều này.

- Đề nghị quy định rõ nộp theo mức giá nào (giá sát với giá thị trường).

- Đề nghị quy định hạn mức về số lượng bất động sản được sở hữu và thu thuế lũy tiến bất động sản ngoài hạn mức.

- Người thuê đất cần chấp hành nghiêm chỉnh như nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển đổi mục đích sử dụng.

*** Điều 152. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Có 187 lượt ý kiến¹⁵⁹.**

- Tại điểm a khoản 1 đề nghị giữ nguyên theo điểm a khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013. Lý do, theo pháp luật về đầu tư và các nghị định hướng dẫn thi hành đã quy định chi tiết về ngành nghề và địa bàn ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư; nếu trừ hợp sử dụng đất tại đô thị nhưng khu vực đó là địa bàn đặc

¹⁵⁸ Có 96 lượt ý đồng ý với dự thảo

¹⁵⁹ 24 lượt ý kiến Nhất trí với dự thảo hoặc Không có ý kiến bổ sung

biệt ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì nội dung này là không phù hợp với thực tế tại địa phương.

- Đề nghị cân nhắc bổ sung quy định về miễn giảm tiền cho thuê mặt nước để khuyến khích phát triển, nuôi trồng thủy sản, hải sản, đặc biệt là khuyến khích phát triển kinh tế biển, một tiềm năng lớn hiện nay cần được khai thác cho phát triển, gắn với bảo vệ chủ quyền biển đảo.

- Đề nghị sửa đổi tên Điều 152 thành “*Điều 152. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế sử dụng đất nông nghiệp, phí và lệ phí*”.

- Bổ sung tại điểm b khoản 1 Điều 152 chữ “*gia đình liệt sỹ, thương binh và các đối tượng chính sách xã hội*” sau chữ đất ở đối với người có công với cách mạng.

- Đề nghị bổ sung việc miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho một số lĩnh vực ưu đãi đầu tư về cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục thể thao... Chỉ ưu đãi theo từng địa bàn tránh trường hợp lạm dụng chính sách. Xem xét quy định miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất lâm nghiệp để bảo vệ phát triển rừng tạo điều kiện doanh nghiệp, nhân dân phát triển kinh tế rừng trong chu kỳ đầu thực hiện dự án (chưa có nguồn thu). Đề nghị bổ sung đối tượng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 152) như “đất khu công nghiệp dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường, đe dọa tính mạng con người, các công trình/dự án ứng phó biến đổi khí hậu, và để thực hiện các chính sách an sinh xã hội khác của nhà nước”.

- Đề nghị tách rõ 2 trường hợp là được miễn và giảm tiền sử dụng đất; nếu trường hợp được miễn thì có thể toàn bộ thời gian thuê (thống nhất với Điều 3/khoản 35); trường hợp được giảm tiền thuê đất thì nên tách rõ 3 trường hợp cho toàn bộ thời gian thuê và trong một giai đoạn nhất định (chẳng hạn như thời gian xây dựng dự án, giai đoạn ảnh hưởng bởi dịch bệnh, thiên tai khách quan...).

- Đề nghị tại dự thảo Luật chỉ quy định về nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, còn lại giao Chính phủ quy định chi tiết.

- Thống nhất quy định theo hướng bỏ quy định về miễn tiền thuê đất cho một số năm và quy định thành 02 hình thức: (i) Miễn tiền thuê đất là áp dụng miễn cho cả thời hạn thuê; (ii) Còn lại miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản (không quá 3 năm) và giảm tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo tỷ lệ (30%, 50%,...) tương ứng với một số năm đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Đề nghị bổ sung thêm một điểm vào trong khoản 1 “Đất để sử dụng xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu đô thị và nông thôn.”. Lý do: Trong thời gian qua việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hệ thống cung cấp nước sạch cho người dân đã góp phần kêu gọi đầu tư, mở rộng

phạm vi, vùng cấp nước, cải thiện điều kiện cung cấp nước, nâng cao chất lượng nước sạch phù hợp với thu nhập của người dân.

- Đề nghị bổ sung quy định về việc nộp, miễn tiền đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

- Đề nghị bổ sung các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với lĩnh vực đầu tư phát triển năng lượng do đặc thù của ngành điện có tuyến đường dây dài trong khi diện tích đất chiếm dụng rất nhỏ.

- Đề nghị bổ sung quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và bổ sung đối tượng là tổ chức tôn giáo. giảm 50% đối với việc thuê đất mở rộng cơ sở thờ tự, cơ sở đào tạo tôn giáo. Các hoạt động khác thì tính tiền thuê đất như y tế, giáo dục, công ty, xí nghiệp...

- Cần nghiên cứu bổ sung chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà ở chung cư cũ (hiện nay dự thảo luật Nhà ở (sửa đổi) đang quy định vấn đề này).

- Đề nghị tại Khoản 1 cần quy định việc đẩy mạnh tuyên truyền và công khai niêm yết các trường hợp miễn giảm tiền sử dụng đất để Nhân dân nắm được, không hoài nghi dẫn đến dư luận xấu.

Đề nghị sửa tên thành: Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế sử dụng đất nông nghiệp, phí và lệ phí.

Đề nghị bổ sung đối tượng và tỷ lệ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất trước và sau ngày 15/10/1993.

- Đề nghị tách rõ hai trường hợp miễn và giảm. Nếu trường hợp được miễn thì có thể là toàn bộ thời gian để thống nhất với khoản 35 Điều 3 Dự thảo; trường hợp được giảm tiền thuê đất thì nên tách rõ các trường hợp được giảm cho toàn bộ thời gian thuê và trường hợp được miễn trong một giai đoạn nhất định (ví dụ như thời gian xây dựng dự án, giai đoạn ảnh hưởng bởi dịch bệnh, thiên tai,...).

- Đề nghị bổ sung đối tượng là Đất làm trụ sở cơ quan của các Hội quần chúng do Đảng, Nhà nước giao nhiệm vụ.

- Bổ sung quy định miễn, giảm tiền bảo vệ đất trồng lúa khi nhà nước thu hồi đất lúa để thực hiện công trình đầu tư công cộng, dự án bằng nguồn vốn đầu tư công, dự án PPP...

- Đề nghị bổ sung thêm nội dung: “Người sử dụng đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi sử dụng đất đúng mục đích.”.

- Đề nghị không quy định không miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, dự án có xây dựng nhà ở thương mại, dự án có sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ.

- Đề nghị quy định rõ Dự án sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ là những dự án nào? Có thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư không? (Ví dụ: các dự án xây dựng Trường học, Bệnh viện chất lượng cao sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước, mục đích là để cung cấp dịch vụ giáo dục, y tế chất lượng cao, giá dịch vụ giáo dục, y tế tại các dự án này cũng được thu cao hơn khu vực công lập).

- Đề nghị điều chỉnh nội dung “không miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị” thành “không miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch sau khi thành khu đô thị.

- Đề nghị bổ sung việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho một số lĩnh vực ưu đãi đầu tư như các dự án về phúc lợi, cộng đồng, cần bổ sung các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất như: Đất nông nghiệp sang đất ở đô thị, đất ở nông thôn.

- Nội dung “... sử dụng đất ở, nhà ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo...” cần quy định cụ thể về nguyên tắc: Chính sách bố trí cho người không có đất ở, nhà ở không đủ điều kiện tạo lập nhà ở, đất ở.

- Nên bỏ đoạn “trừ trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị vào mục đích thương mại, dịch vụ”. Bởi vì: khu vực này do yêu cầu phát triển vẫn có những dự án, lĩnh vực được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Việc miễn tiền sử dụng đất cần phân theo địa bàn, lĩnh vực để bảo đảm khuyến khích phát triển khu ngoại đô và đô thị.

- Đề nghị sửa đổi thống nhất với pháp luật đầu tư như sau: “Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư.”.

- Đề nghị nghiên cứu sửa đổi theo hướng quy định miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư. (tức là cứ dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi hoặc trên địa bàn ưu đãi thì được miễn, giảm, không phân biệt mục đích sử dụng đất là SXKD hay TMDV).

- Đề nghị quy định rõ Dự án sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ là những dự án nào?.

- Đề nghị giữ nguyên theo điểm a, khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013.

- Đề nghị sửa đổi như sau: a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, dự án có xây dựng nhà ở thương mại, dự án có sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ.

- Đề nghị quy định rõ trường hợp Dự án xây dựng nhà ở thương mại, dịch vụ có dành một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội thì diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội phải được miễn tiền sử dụng đất; miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội.

- Đối với trường hợp tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo khi Nhà nước thu hồi hết đất ở (chưa hưởng chính sách miễn, giảm trước đó) có thuộc đối tượng miễn, giảm theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 152 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) hay không?. Nếu thuộc đối tượng miễn, giảm theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 152 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì đề nghị, điều chỉnh bổ sung cụ thể “Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo (bao gồm cả trường hợp tính tiền sử dụng đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định); hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người”.

- Đề nghị quy định chi tiết điểm b như sau: b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

- Xem xét quy định miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất lâm nghiệp để bảo vệ phát triển rừng tạo điều kiện doanh nghiệp, nhân dân phát triển kinh tế rừng trong chu kỳ đầu thực hiện dự án (chưa có nguồn thu).

- Đề nghị bổ sung đối tượng được miễn giảm cho một số lĩnh vực đầu tư về cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục thể thao, y tế, đơn vị sự nghiệp, đất xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Đề nghị bổ sung việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho một số lĩnh vực ưu đãi đầu tư về cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục, thể thao... (không phân biệt theo địa bàn đầu tư) và miễn tiền thuê đất cho đơn vị sự nghiệp (tự chủ tài chính), đất xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, các công trình, hạ tầng cảng biển, đường sắt.

- Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thành “Sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập, bao gồm cả đơn vị sự nghiệp thực hiện xã hội hóa của các đơn vị sự nghiệp y tế”. Lý do: Các đơn vị này thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất theo Luật Đầu tư.

- Không tiền thuê đất cho đơn vị sự nghiệp công lập (tự chủ tài chính).

- Đề nghị xem xét, sửa thành: “d) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay, đường sắt; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không;”.

- Đề nghị sửa thành: Các trường hợp khác theo quy định pháp luật hoặc theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

- Đề nghị xem xét, nghiên cứu quy định cụ thể về các trường hợp được miễn và các trường hợp được giảm để Chính phủ có cơ sở quy định cụ thể về các trường hợp được miễn, giảm theo quy định.

2.11.2. MỤC 2. GIÁ ĐẤT

*** Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất, Có 62 lượt ý kiến¹⁶⁰**

- Đề nghị quy định hướng dẫn cụ thể, chi tiết các phương pháp xác định để đảm bảo khi xác định giá đất sẽ phù hợp với giá thị trường và đưa ra các chế tài đối với các đơn vị, cá nhân tư vấn xác định giá đất được ràng buộc trách nhiệm, đồng thời đảm bảo tính công khai, minh bạch hạn chế tình trạng khiếu kiện, khiếu nại kéo dài.

- Đề nghị làm rõ nội hàm giá đất phổ biến trên thị trường, bổ sung điều kiện xác định như là giá phổ biến chưa đầu tư hạ tầng, tham khảo giá thị trường là giá mua trao tay.

- Đề nghị quy định rõ ràng thành 02 quy trình, quy trình kỹ thuật định giá đất và quy trình hành chính quyết định giá đất.

- Đề nghị quy định các giao dịch bất động sản phải tiến hành thông qua sàn giao dịch bất động sản để đảm bảo minh bạch và giúp thu thập giá đất giao dịch thực tế trên thị trường.

- Đề nghị bổ sung quy định về trung mua, quyền tiên mãi đối với các bất động sản đăng ký, kê khai giá giao dịch thấp hơn giá thị trường.

- Bổ sung nguyên tắc “Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất theo quy định của pháp luật” và “Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định”.

- Nếu chấp thuận điều chỉnh Khoản 1, 2 Điều 150 thì nên bỏ khoản a, b và thay bằng: “a) Theo Căn cứ tính tiền sử dụng đất, cho thuê đất tại khoản 1, 2 Điều 150”.

- Cần bổ sung thêm trách nhiệm phối hợp của tổ chức tư vấn định giá đất, nội dung vào Tiết đ cho phù hợp với quy định tại Khoản 3, Điều 157 như sau: đ) Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết

¹⁶⁰ Có 26 lượt ý đồng ý với dự thảo

quả định giá đất giữa tổ chức tư vấn định giá đất, cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định.

- Việc xác định “xuất hiện với tần suất nhiều nhất” cần đưa ra khái niệm cụ thể hơn và “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” là các yêu cầu người thực hiện phải chứng minh vô cùng phức tạp do hạn chế về thông tin nội bộ, không thể hiện trong số liệu “thống kê” có thể ghi nhận được. Ngoại trừ giao dịch có quan hệ huyết thống thể hiện trên các hợp đồng cho biếu tặng, các Cơ quan chủ trì cần nghiên cứu quy định cụ thể, khả thi hơn để giúp bộ phận thực hiện trực tiếp không vướng phải lỗi không thể loại trừ, chứng minh đã làm hết trách nhiệm nhưng không thể sàng lọc theo quá nhiều yêu cầu phức tạp như vậy. Đây là quy định rất nhạy cảm, đề nghị được thảo luận kỹ giữa tổ soạn thảo với bộ phận trực tiếp xác định giá đất tại các địa phương để có đồng thuận, thống nhất cao.

- Xây dựng giá đất theo cơ chế thị trường, dựa trên giao dịch chuyên nhượng trung bình 2 năm liền kề, và giá đất được ban hành điều chỉnh hằng năm. Nên áp dụng cho tất cả loại đất.

- Bảng giá đất phải được công bố công khai trên các phương tiện thông tin trong vòng 15 ngày khi có quyết định.

- Đề nghị chỉ quy định 02 phương pháp định giá đất là phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh. Cũng có ý kiến đề nghị chỉ sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh không quy định nhiều phương pháp.

*** Điều 154. Bảng giá đất, Có 104 lượt ý kiến¹⁶¹.**

- Đề nghị bổ sung quy định chi tiết về thực hiện công khai Bảng giá đất. Đề nghị tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc xây dựng bảng giá đất để tránh tình trạng chênh lệch giá mỗi nơi một kiểu.

- Đề nghị bổ sung quy định trách nhiệm của các cơ quan liên quan như ngân hàng, thuế... trong việc cung cấp tài liệu phục vụ xây dựng bảng giá đất.

- Cần có cơ chế quản lý và giám sát giá đất chặt chẽ, tránh hiện tượng bong bóng nhà đất, giá đất bị thổi phồng lên quá cao so với giá trị thực tế của đất.

- Cần có cơ chế bình ổn giá đất, điều chỉnh giá đất.

- Đề nghị cho phép thành lập cơ quan định giá đất độc lập để hỗ trợ xây dựng bảng giá đất, thẩm định lại kết quả xác định giá đất, điều chỉnh khi có biến động.

- Khoản 1:

+ Có ý kiến đề nghị không quy định xây dựng bảng giá đất hàng năm do tốn kém về thời gian, nhân lực, kinh phí mà quy định ban hành bảng giá 5 năm 1

¹⁶¹ Có 31 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

lần, hàng năm ban hành hệ số điều chỉnh hoặc không quy định cụ thể bao nhiêu năm mà tùy tình hình thực tế do UBND tỉnh quyết định ban hành. Tuy nhiên cũng có ý kiến tán thành việc xây dựng bảng giá đất hàng năm để đảm bảo phù hợp với giá thị trường, bên cạnh đó việc điều chỉnh bảng giá hàng năm cũng tốn kém như xây dựng Bảng giá đất. Có ý kiến đề nghị điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động 20%.

+ Đề nghị quy định Sở Tài nguyên và Môi trường phải là đơn vị thực hiện khảo sát thông tin, xây dựng bảng giá đất. Huy động cả hệ thống chính quyền ở địa phương tham gia xây dựng bảng giá đất.

+ Đề nghị giao việc xây dựng bảng giá đất cho cơ quan ngành tài chính thực hiện.

+ Đề nghị bổ sung như sau: “Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất, được thuê tổ chức có chức năng tư vấn độc lập và chuyên nghiệp xác định giá đất để xây dựng bảng giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành.”.

+ Đề nghị rà soát lại quy định giao UBND tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất, vì NQ18 đã đưa ra “HĐND cấp tỉnh quyết định và kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá đất”.

- Khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung quy định chi tiết về thực hiện công khai Bảng giá đất. Đề nghị tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc xây dựng bảng giá đất để tránh tình trạng chênh lệch giá mỗi nơi một kiểu.

+ Đề nghị cân nhắc có lộ trình áp dụng giá đất sát với giá thị trường (thí điểm ở một số địa phương lớn, rồi nhân rộng, chính thức áp dụng từ năm 2026).

+ Đề nghị nghiên cứu và áp dụng công nghệ hiện đại vào xác định giá đất như phương pháp “*vùng giá trị đất đai và bản đồ giá đất*”.

+ Có ý kiến cho rằng bảng giá đất hàng năm được ban hành và áp dụng hàng năm. Do đó, việc quy định ổn định giá tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 05 năm là không phù hợp. Cũng có ý kiến đề nghị có cơ chế xác định tiền thuê đất đối với hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm phù hợp hơn, đảm bảo tính ổn định của thị trường bất động sản và quyền lợi của nhà đầu tư.

+ Đề nghị quy định ổn định giá tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất hàng năm trong 10 năm.

+ Bảng giá đất cần có giá hợp lý cho từng hộ gia đình, cá nhân, cơ quan doanh nghiệp.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bổ sung “Tính án phí khi giải quyết các vụ án liên quan đến đất đai tại Toà án”.

+ Đề nghị áp dụng bảng giá đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong hạn mức.

+ Đề nghị áp dụng bảng giá đất để tính giá khởi điểm khi đấu giá quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

- Khoản 4:

+ Có ý kiến cho rằng bảng giá đất hàng năm được ban hành và áp dụng hàng năm. Do đó, việc quy định ổn định giá tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 05 năm là không phù hợp. Cũng có ý kiến đề nghị có cơ chế xác định tiền thuê đất đối với hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm phù hợp hơn, đảm bảo tính ổn định của thị trường bất động sản và quyền lợi của nhà đầu tư.

+ Đề nghị quy định ổn định giá tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất hàng năm trong 10 năm.

+ Đề nghị sửa thành: “Đối với các trường hợp tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì giá đất để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm ổn định trong 05 năm nhưng không vượt quá 20% tiền thuê đất mà người sử dụng đất trả trong 05 đầu tiên.

+ Đề nghị xem xét việc điều chỉnh thời gian xác định tính tiền thuê đất là 02 năm là phù hợp, tạo công bằng cho các doanh nghiệp trong việc nộp tiền thuê đất.

*** Điều 155. Giá đất cụ thể,** Có 81 lượt ý kiến¹⁶²

- Điều 155 dự thảo quy định về giá đất cụ thể nhưng bản thân trong điều luật có sự không thống nhất. Khoản 2 Điều 155 quy định UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp “xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức” là mâu thuẫn với khoản 1 Điều 155 và điểm k khoản 3 Điều 154 (quy định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tính theo bảng giá đất). Mặt khác khi đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thì không thể xác định giá đất khởi điểm và việc xác định giá đất khởi điểm không có ý nghĩa (do chưa xác định được thời điểm hoàn thành bồi thường, giải phóng mặt bằng để giao đất; và nguyên tắc với trường hợp giao đất không qua đấu giá (gồm cả trường hợp đấu thầu dự án) thì giá đất phải xác định tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất,

¹⁶² Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

cho thuê đất - theo khoản 3 Điều 150 dự thảo).Do đó, tôi kiến nghị gạch bỏ đoạn xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức ” tại khoản 2 Điều 155 dự thảo.

- Đề nghị thêm quy định áp dụng giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm bán đấu giá vào khoản 1 Điều 155.

- Đề nghị áp dụng giá đất cụ thể để tính giá đất tái định cư đồng thời với giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Nghiên cứu kỹ đặc thù của hoạt động định giá đất cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất cụ thể áp dụng trong giải phóng mặt bằng. Đây là khối lượng công việc cực lớn, chi phí tư vấn cũng rất lớn tỷ lệ với số lượng thửa đất tính tiền bồi thường khi quy định tại Tiết “d) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;”.

- Quy định này ngược lại với phương pháp đang thực hiện hiện nay là áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh để tính giá đất cho thửa đất đại diện áp dụng giá bồi thường cho cả tuyến. Hoặc nếu Ban soạn thảo đã kỳ vọng Bảng giá đất có mức độ chính xác cao thì nên áp dụng bảng giá đất làm giá tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để tránh khiếu kiện.

- Bổ sung trường hợp cần tính lại tiền sử dụng đất, thuê đất gồm: Tính lại tiền thuê đất sau khi cổ phần hóa doanh nghiệp; Các công trình xây dựng sai phép làm tăng hệ số sử dụng đất, được chấp nhận tồn tại sau khi đã được xử phạt, nộp phạt hành chính, khắc phục theo quyết định xử phạt hành chính của cơ quan có thẩm quyền; Sử dụng, cải tạo công trình không đúng mục đích được phê duyệt nhưng tại thời điểm phát hiện phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nhưng không có khả năng khắc phục, chuyển đổi lại mục đích ban đầu.

- Đề nghị xem xét quy định cho phép UBND cấp tỉnh được uỷ quyền phê duyệt giá đất cụ thể đối với trường hợp tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất.

- Xem xét lại cho thống nhất nội dung của dự thảo về việc áp dụng tại tiết a, khoản 2 Điều 153 khi quyết định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định khi vẫn xác định phương pháp giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm bán đấu giá.

- Đề nghị cân nhắc việc phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cho Ủy ban nhân dân quận vì một số địa phương thực hiện thí điểm bỏ Hội đồng nhân dân quận nên Ủy ban nhân dân quận không phải là một cấp ngân sách, trường hợp này đề nghị giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện.

- Cần quy định rõ cơ quan định giá đất cấp tỉnh là cơ quan nhà nước. Đề nghị sửa khoản 1, Điều 131 của Dự thảo Luật: "Cơ quan quản lý giá đất cấp tỉnh (cần độc lập với UBND tỉnh) quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý giá đất cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu

thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình cơ quan quản lý giá đất cùng cấp quyết định. Hội đồng thẩm định giá đất gồm người đứng đầu cơ quan quản lý giá đất cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất”.

- Đề nghị áp dụng bảng giá đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong hạn mức. Áp dụng giá đất cụ thể đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất vượt hạn mức, giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất.

*** Điều 156. Hội đồng thẩm định giá đất, Có 54 lượt ý kiến¹⁶³.**

- Đề nghị bổ sung thành phần Hội đồng định giá đất phải có đại diện của Viện kiểm sát, đại diện các hộ dân bị thu hồi đất, được tham gia và có quyền đầy đủ trong các cuộc họp của Hội đồng. Trước khi quyết định giá đất phải thông báo xin ý kiến của các hộ dân bị thu hồi, trên cơ sở đồng thuận mới được thực hiện. Tránh hiện tượng việc xác định giá đất tuy có Hội đồng nhưng chỉ là hình thức, quyền lực tập trung hết vào chủ tịch UBND, vào một người của chính quyền, nhưng lại không phải chịu trách nhiệm cá nhân về việc định giá đất.

- Không nên có Đại diện UBMTTQVN các cấp này, bởi tổ chức này không có chức năng và khả năng thực hiện công việc mang tính chuyên môn này, mà tổ chức này nên đưa vào hoạt động giám sát và phản biện theo chức năng, nhiệm vụ của mình.

- Việc UBND cấp tỉnh là cơ quan trình HĐND cấp tỉnh thông qua bảng giá đất và Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan giúp UBND cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất thì Dự thảo luật quy định lãnh đạo UBND cấp tỉnh làm chủ tịch Hội đồng và lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường làm thành viên thì sẽ dẫn đến khả năng không đảm bảo tính độc lập và khách quan giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định.

- Đề nghị quy định Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh thay Giám đốc Sở Tài chính như dự thảo để thuận lợi trong việc chỉ đạo, điều hành hoạt động.

- Quy định đơn vị tư vấn giá không phải là đơn vị tư vấn đang thực hiện; quy định Hội đồng thẩm định phải chú trọng đến các thành viên có chuyên môn về giá đất.

- Tổ chức tư vấn định giá đất không thể là thành viên Hội đồng do thành viên Hội đồng có quyền phản biện, bảo lưu và biểu quyết; trong khi với vai trò

¹⁶³ Có 28 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

cung cấp dịch vụ tư vấn, Tổ chức tư vấn chỉ được quyền bảo vệ kết quả và bảo lưu ý kiến, không có quyền biểu quyết về kết quả của mình tư vấn.

- Đề nghị giá đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phải có ý kiến thống nhất của cơ quan tài nguyên và môi trường cấp tỉnh.

- Đề nghị cân nhắc việc quy định đại diện Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Cục thuế tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Sở Tư pháp, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam là thành viên bắt buộc của Hội đồng.

*** Điều 157. Tư vấn xác định giá đất, Có 43 lượt ý kiến¹⁶⁴.**

- Đề nghị xác định nhiệm vụ của cơ quan chủ trì xác định giá đất là Bộ TNMT trong việc xây dựng định mức giá dịch vụ tư vấn định giá đất, hình thức cung cấp dịch vụ, nguồn vốn thanh toán... Cần bổ sung nguồn kinh phí thanh toán cho dịch vụ tư vấn xác định giá đất.

- Đề nghị bổ sung quy định: “Cơ quan định giá đất phải bồi thường thiệt hại cho tổ chức, người dân do việc định giá đất không đúng” và quy định rõ cơ sở để xác định giá đất phổ biến trên thị trường theo mức giá bình quân gia.

- Đề nghị quy định rõ cơ sở để xác định giá đất phổ biến trên thị trường theo mức giá bình quân giao dịch thực tế khi xây dựng và cơ sở điều chỉnh bảng giá đất theo điểm a điều 157, vì giá đất luôn có sự biến động và phụ thuộc vào nhiều chi tiết, yêu cầu tác động nêu sử dụng giá đất được điều chỉnh từng năm sẽ tác động tới quyền lợi của người sử dụng đất. Đồng thời bổ sung quy định trách nhiệm của cơ quan tư vấn trong việc xác định sai giá đất.

- Liên quan các nội dung quy định về tư vấn xác định giá đất, quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn giá đất được quy định tại Điều 115, Điều 116 Luật Đất đai năm 2013. Nội dung này cơ bản được giữ nguyên và đưa vào quy định tại Điều 157, Điều 158 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) tuy nhiên, qua nghiên cứu xem xét dự thảo Luật giá (sửa đổi) được Bộ Tài chính xây dựng hoàn thiện gửi lấy ý kiến góp ý tại Văn bản số 5430/BTC-QLG ngày 09/6/2022, trong đó tại điểm b khoản 2 Điều 74 dự thảo có đề xuất bãi bỏ các Điều 115, Điều 116 Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường phối hợp Bộ Tài chính để xem xét quy định đảm bảo thống nhất giữa dự thảo Luật giá và Luật Đất đai (sửa đổi).

- Bổ sung điều kiện để tổ chức tư vấn giá đất là đơn vị độc lập trong quá trình xác định giá đất.

- Bổ sung quy định chặt chẽ về năng lực, trình độ của tổ chức tư vấn xác định giá đất.

¹⁶⁴ Có 28 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Điểm a, Khoản 1. Đề nghị bổ sung, điều chỉnh thành: “a) Khi xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể”.

- Tại khoản 4: Đề nghị điều chỉnh như sau: Giá đất do tư vấn xác định là một trong các căn cứ để Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định phương án giá đất; cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định giá đất.

- Đề nghị sửa lại là: “4. Giá đất do tư vấn xác định đã tuân thủ đúng nguyên tắc, phương pháp định giá đất theo khoản 1 Điều 153 là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất”.

- Đề nghị bổ sung quy định cụ thể về quyền và trách nhiệm của tổ chức tư vấn định giá đất, chuyên gia định giá đất; đồng thời làm rõ trách nhiệm về bí mật thông tin; quy định thời hạn lưu trữ hồ sơ bắt buộc.

- Đề nghị làm rõ căn cứ để xác định giá đất sát giá thị trường, bảo đảm độc lập, trung thực, khách quan. Đồng thời, cần có cơ chế khuyến khích phát triển các doanh nghiệp tư vấn xác định giá đất để giảm bớt áp lực đối với các cơ quan chức năng ở địa phương trong việc xác định giá đất. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm về kết quả định giá và cung cấp thông tin giá đất.

*** Điều 158. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, Có 30 lượt ý kiến¹⁶⁵.**

- Đề nghị bổ sung quy định chi tiết hơn về quyền và trách nhiệm của tổ chức tư vấn định giá đất, chuyên gia định giá đất như: quyền được cung cấp các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phát triển quỹ đất, cơ sở dữ liệu về đất đai của quốc gia và địa phương, đặc thù, cơ chế sử dụng các loại đất của địa phương...; đồng thời, tăng trách nhiệm như: cam kết giữ bí mật thông tin, không được thực hiện giao dịch nội gián, đảm bảo khách quan, khoa học trong lựa chọn phương pháp định giá đất, thời hạn lưu trữ hồ sơ bắt buộc.

- Cần có quy định về năng lực của tổ chức tư vấn xác định giá đất, năng lực và đạo đức của các định giá viên tại Điều 158.

- Dự thảo đã đề cập đến sự tham gia của tổ chức tư vấn giá đất trong việc xây dựng kế hoạch đất đai lẫn bảng giá, giá đất cụ thể nhưng vẫn chưa thể hiện được quyền hạn cụ thể của tổ chức tư vấn trong việc đưa ra ý kiến khi xây dựng các chính sách đất đai như trên, năng lực của tổ chức tư vấn cũng chưa được đề cập cụ thể nên cần phải bổ sung quy định về vấn đề này thì mới bảo đảm đạt được mục đích đề ra là bình ổn thị trường đất đai.

- Đề nghị bổ sung các quyền và nghĩa vụ trên của tổ chức tư vấn xác định giá đất quy định tại Điều 158 Dự thảo.

Một số ý kiến khác: Có 26 lượt ý kiến

¹⁶⁵ Có 26 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Có ý kiến cho rằng các quy định về tài chính đất đai không nằm nhiều ở Luật Đất đai mà nằm nhiều ở Luật Ngân sách và Luật thuế, do đó phải sửa đồng thời các luật này để áp dụng thống nhất.

- Đề nghị bổ sung tại Điều 3 Chương I hoặc các điều cụ thể tại chương XI khái niệm/giải thích từ ngữ một số thuật ngữ như: “*bảng giá đất*”, “*giá đất cụ thể*”, “*giá đất phổ biến trên thị trường*”, “*giá đất chuẩn*”, “*thửa đất chuẩn*”.

- Có ý kiến đề nghị tiếp tục quy định khung giá đất để đảm bảo tính ổn định.

- Để đảm bảo tính độc lập, trung thực khách quan, đảm bảo giá đất sát với giá thị trường và không chịu áp lực, chi phối từ các cơ quan quản lý cấp địa phương và các nhóm lợi ích có ý kiến nghị quy định cơ quan thẩm định bảng giá là cơ quan độc lập với cơ quan Nhà nước. Cũng có ý kiến đề nghị tổ chức là một cơ quan độc lập không liên quan đến Hội đồng thẩm định giá đất/UBND cấp tỉnh hay cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương/địa phương tư vấn xác định giá đất.

- Đề nghị chuẩn hóa quy trình định giá đất.

- Đề nghị quy định chi tiết hơn về “hệ số điều chỉnh giá đất khi xây dựng phương án bồi thường, tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất cho mục đích công cộng”.

- Đề nghị cân nhắc lại mức thuế suất tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất khi dự thảo Luật đã bỏ khung giá đất và đưa bảng giá đất sát giá thị trường.

- Đề nghị cụ thể hoá tối đa các quy định có thể lượng hoá tại Luật, giao Chính phủ quy định chi tiết việc định giá đất và trình đồng thời với dự thảo Luật theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Đồng thời trình kèm dự thảo Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thi hành nội dung này.

- Đề nghị bổ sung quy định chuyển tiếp với các trường hợp dự án chưa xác định được giá đất hiện nay khi Luật này có hiệu lực.

2.12. CHƯƠNG XII. HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI

* **Điều 159. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai:** Có 82 lượt ý kiến¹⁶⁶.

- Khoản 1:

+ Có ý kiến đề nghị: Nghị quyết 18-NQ/TW đã đề ra mục tiêu đến năm 2025: “Hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông”. Thể chế chủ trương này, chúng tôi đề nghị bổ sung khoản 1, Điều 159 về quy định xây dựng và vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước.

¹⁶⁶ Có 52 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị: lược bỏ “được thiết kế tổng thể... một hệ thống”. Lý do việc thiết kế thành một hệ thống hay nhiều hệ thống nên quy định ở mức nghị định (nếu cần). Thiết kế hệ thống thông tin luôn linh động theo công nghệ nên không quy định cứng trong luật. Chỉ cần yêu cầu tập trung thống nhất, đồng bộ là đủ tại mức Luật.

+ Tại Điều 3 về giải thích thuật ngữ sử dụng cụm từ “hệ thống thông tin đất đai”. Tuy nhiên, đến phần quy định pháp luật cụ thể, tại khoản 1 Điều 159 dự thảo lại sử dụng thuật ngữ “hệ thống thông tin quốc gia về đất đai”. Do đó, đề nghị làm rõ sự giống và khác nhau giữa hai thuật ngữ “hệ thống thông tin đất đai” và “hệ thống thông tin quốc gia về đất đai”.

+ Đề nghị: Ban soạn thảo đề nghị thêm 2 từ “chính xác” sau từ đa mục tiêu. Vì hệ thống thông tin quốc gia về đất nếu không chính xác thì không thể quản lý, khai thác sử dụng đất đai chất lượng và hiệu quả được, và tại khoản 4 - Điều 161 cũng được đề cập đến “Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời.

- Khoản 2:

+ Đề nghị điều chỉnh lại như sau: “Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng, vận hành để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai; tăng cường minh bạch thông tin đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận thông tin của công dân, đảm bảo tính giải trình và trách nhiệm cung cấp thông tin của Nhà nước; kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số”. Vì việc công khai thông tin là một trong những trách nhiệm quan trọng của Nhà nước trong quản lý đất đai và phù hợp với Luật tiếp cận thông tin 2016.

- Đề nghị: bỏ nội dung quy định tại khoản 2 vì không mang tính quy phạm mà chỉ mang tính diễn giải.

- Khoản 3:

+ Đề nghị khoản 3 Điều 159 quy định Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai gồm các thành phần cơ bản a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; b) Phần mềm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; c) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Riêng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được quy định tại Điều 160, tuy nhiên 2 điểm a và b không được quy định. Đề nghị bổ sung làm rõ 2 thành phần Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và Phần mềm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

- Đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ: “Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai”.

- Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là các hệ thống với quy mô lớn, có sự kết nối tới các hệ thống thông tin tại địa

phương và tập hợp, lưu trữ, cung cấp thông tin, dữ liệu quan trọng của ngành Tài nguyên và Môi trường do đó cần được bảo vệ hiệu quả, đảm bảo hoạt động thông suốt, liên tục. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét bổ sung khoản 4 Điều 159 quy định: Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là hệ thống thông tin quan trọng quốc gia, được đảm bảo an toàn thông tin theo các quy định pháp luật về an toàn thông tin mạng.

- Đề nghị cân nhắc đối với nội dung quy định về thành phần, tổ chức, công nghệ xây dựng hệ thống thông tin đất đai, CSDL quốc gia về đất đai sẽ do Chính phủ quy định chi tiết.

- Đề nghị bỏ nội dung quy định tại khoản 3 vì không mang tính quy phạm mà chỉ mang tính diễn giải.

- Bổ sung Điểm d vào Khoản 3 như sau: “d) Hệ thống thông tin đất đai ở cấp tỉnh là một thành phần của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.”. Lý do: Hệ thống thông tin đất đai quốc gia bao gồm cả Hệ thống thông tin đất đai cấp tỉnh.

- Bổ sung nội dung hình thành trung tâm vận hành các cơ sở dữ liệu Quốc gia về đất đai và trung tâm dự phòng các dữ liệu Quốc gia về đất đai. Trung tâm dự phòng dữ liệu quốc gia về đất đai không đặt cùng trụ sở với trung tâm vận hành các cơ sở dữ liệu Quốc gia về đất đai nhằm dự phòng khi trung tâm vận hành gặp sự cố (cháy nổ, hacker tấn công,...).

- Đề nghị: để ngành quản lý đất đai phát triển trong cuộc cách mạng công nghệ 4.0, **cần bổ sung quy định vào dự thảo Luật Đất đai về việc “xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai”** nhằm hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật đất đai thống nhất, minh bạch tạo hành lang pháp lý đủ mạnh trong đó ưu tiên việc nghiên cứu và hoàn thiện hệ thống chính sách, các quy trình, quy định kỹ thuật để quản lý sử dụng đất trong thời đại công nghệ số, nhằm kết nối, chia sẻ thông tin với các ngành khác đồng thời cung cấp dịch vụ các thông tin về đất đai cho các đối tượng sử dụng: Hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai, hoàn thiện việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia đa mục tiêu, ứng dụng các phần mềm lưu trữ và tìm kiếm thông minh, sử dụng điện toán đám mây để chia sẻ dữ liệu.

- Có ý kiến đề nghị: Điểm b, khoản 5, Điều 162: Điểm này quy định: Thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực thông tin, có giá trị pháp lý như thông tin trên văn bản giấy được ký hợp lệ. Đây là quy định cần thiết để xây dựng và khai thác CSDL đất đai phục vụ cải cách hành chính, đơn giản hoá thủ tục hành chính, liên quan đến đất đai, trên môi trường số. Vì vậy đưa vào Luật là phù hợp. Tuy nhiên, có rất nhiều thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Vì vậy, nên quy định rõ các thông tin một khi được xác thực thì có giá trị pháp lý như bản giấy hoặc quy định Chính phủ quy định chi tiết nội dung này. Để khi thực thi điều khoản này không

phát sinh các vướng mắc thì cần bổ sung các quy định đảm bảo CSDL đất đai quốc gia được cập nhật kịp thời. Cụ thể: Đề xuất: Bổ sung khoản 4, Điều 159 về Hệ thống thông tin đất đai như sau: “4. Hệ thống thông tin đất đai tạo lập môi trường số/điện tử để thực hiện các nghiệp vụ quản lý, giao dịch,... trong lĩnh vực đất đai. Các thủ tục hành chính, hoạt động hành chính có liên quan đến tạo lập, xử lý biến động về đất đai cần được thực hiện trực tuyến trên hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, để thông tin, dữ liệu được cập nhật theo thời gian thực”.

- Có ý kiến đề nghị: Quy định thống nhất trách nhiệm Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn triển khai việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai, bảo đảm tính đồng bộ, kết nối, liên thông theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến khác:

+ Hiện tại, trên phạm vi toàn quốc một số địa phương đã hoàn thành xây dựng hệ thống thông tin đất đai. Do đó, nhằm phát huy các hệ thống đã được địa phương xây dựng, tiết kiệm chi phí và tăng tốc độ xây dựng hệ thống thông tin đất đai, kiến nghị chỉnh sửa thành: “Điều 159. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng kết nối, chia sẻ dữ liệu với hệ thống thông tin đất đai của địa phương trên phạm vi cả nước.

2. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng, vận hành để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai; kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

3. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai gồm các thành phần cơ bản sau:

a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;

b) Phần mềm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia;

c) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

d) Hệ thống thông tin đất đai của địa phương.”

+ Nên đưa vào Luật 1 điều xây dựng hệ thống liên quan đến quản lý đất đai tích hợp với các hệ thống khác, người dân muốn mua bán buộc thực hiện qua hệ thống đó.

+ Cần tập trung nguồn lực đầu tư xây dựng hệ thống thông tin đất đai, chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

+ Bổ sung nội dung tại Điều 159 như sau: “2. Các thủ tục hành chính, hoạt động hành chính có liên quan đến tạo lập, xử lý biến động về đất đai phải được thực hiện trên hệ thống thông tin đất đai quốc gia.

3. Các hệ thống thông tin đất đai khác trong cơ quan nhà nước (nếu có) phải được kết nối với hệ thống thông tin quốc gia về đất đai để trích xuất dữ liệu khi bắt đầu xử lý và cập nhật kết quả khi kết thúc quá trình xử lý.

4. Chức năng, vai trò của hệ thống thông tin đất đai quốc gia:

a) Quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

b) Xử lý, quản lý quy trình, quá trình thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

c) Cung cấp thông tin cho cơ quan, tổ chức, cá nhân tra cứu qua môi trường mạng.

d) Tổng hợp, thống kê, phân tích dữ liệu, hỗ trợ quản lý nhà nước về đất đai.

e) Công khai các thông tin thông báo của cơ quan quản lý được quy định tại Luật này.

f) Công khai, minh bạch các thông tin thu hồi đất, đền bù, hỗ trợ tái định cư và các thông tin công khai khác.

g) Các chức năng, vai trò khác do Chính phủ quy định.”

+ Bổ sung điểm d Hệ thống thông tin đất đai ở cấp tỉnh là một thành phần của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Lý do: Hệ thống thông tin đất đai quốc gia bao gồm cả Hệ thống thông tin đất đai cấp tỉnh.

+ Cơ sở dữ liệu đất đai: ấn định ngày tháng năm hoàn thành trong luật, phải phân rõ cấp nào thiết lập hệ thống, ai quản lý khai thác, kinh phí (dự thảo Luật rất sơ sài).

+ Đề nghị: Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về đất đai thống nhất trong phạm vi cả nước;

+ Đề nghị sớm hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về đất đai.

+ Cần làm rõ trách nhiệm của cơ quan thiết lập hệ thống, quản lý khai thác, cần có cơ chế đẩy nhanh công cụ này để trở thành nền tảng cơ sở cho việc triển khai quản trị đất đai theo hướng hiện đại; phục vụ phát triển kinh tế - xã hội; phát triển Chính phủ số, kinh tế số và xã hội số như mục tiêu đến năm 2025 phải “Hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông” của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

*** Điều 160. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai:** Có 82 lượt ý kiến¹⁶⁷.

Có ý kiến đề nghị Khoản 11 Điều 3 Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) quy định khái niệm “Cơ sở dữ liệu đất đai” nhưng chưa có quy định khái niệm “Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai”. Do vậy, cần làm rõ nội hàm, mối quan hệ của cơ sở dữ liệu đất đai với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trong dự thảo Luật đất đai (sửa

¹⁶⁷ Có 52 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

đổi). Ngoài ra, do tính chất giá trị, tác động ảnh hưởng lớn, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu xem xét có quy định đối với hành vi nghiêm cấm đối với hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Khoản 1:

+ Đề nghị cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai cần được đầu tư đồng bộ về hạ tầng công nghệ thông tin và xây dựng dữ liệu để đảm bảo hiệu quả đầu tư.

+ Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 160 như sau: “1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai chứa dữ liệu chủ, dữ liệu đăng ký đất đai để phục vụ quản lý đồng bộ, thống nhất và thông suốt thông tin đất đai trên toàn quốc.”

Sửa đổi để nhấn mạnh cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai chứa dữ liệu chủ, dữ liệu đăng ký đất đai để phục vụ quản lý đồng bộ, thống nhất và thông suốt thông tin đất đai trên toàn quốc. Bỏ “triển khai theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia” vì điều này là hiển nhiên không cần thiết. Bất kỳ cơ sở dữ liệu nào cũng phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn tương ứng về mặt kỹ thuật.

- Khoản 2:

+ Cần nghiên cứu làm rõ các cơ sở dữ liệu thành phần, nhất là 2 thành phần cơ sở dữ liệu: thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai và cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

+ Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 160 như sau:

2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai bao gồm các thành phần các loại dữ liệu sau:

~~a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;~~

a) Cơ sở Dữ liệu về địa chính;

b) Cơ sở Dữ liệu điều tra, đánh giá đất đai;

c) Cơ sở Dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

d) Cơ sở Dữ liệu giá đất;

e) Cơ sở Dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;

f) Cơ sở Dữ liệu thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai và kết quả giải quyết;

g) Dữ liệu về quy định pháp luật về đất đai.

~~h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.~~

Lý do: Về quy định chi tiết thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia đất đai: trong quy định cũ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai lại bao gồm nhiều cơ sở dữ liệu khác dẫn đến cơ sở dữ liệu chồng cơ sở dữ liệu, điều này gây khó hiểu và lúng túng khi triển khai. Đề xuất sửa đổi cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai bao gồm các loại dữ liệu được liệt kê để dễ hiểu, rõ ràng hơn.

+ Khoản 2 Điều 160 của dự thảo Luật đề nghị bổ sung “phần mềm an toàn thông tin” vào nội dung phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

+ Bổ sung thông tin về “Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư” để phục vụ cho việc tra cứu thông tin chủ sở hữu đất để thuận tiện cho cơ quan nhà nước trong quá trình giải quyết các thủ tục đất đai sau này. Tại điểm h Khoản 2, đề nghị ghi cụ thể “Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai” là những cơ sở dữ liệu nào, tránh trường hợp hiểu những cách hiểu khác nhau.

+ Hiện nay thông tin về giá trị đất đai còn nhiều hạn chế, chưa thành cơ sở dữ liệu đủ để đánh giá được giá trị của một khu đất, thửa đất cụ thể. Đây có thể là nút thắt cần tháo gỡ để có cơ sở tiến hành giao dịch mua bán, chuyển nhượng đất tránh được những bất cập như hiện nay. Về cơ bản, đã hình thành cơ sở lý thuyết và những phương pháp tính được giá trị của một khu đất, một thửa đất bằng đơn vị tiền tệ nhưng chưa được áp dụng nhiều ở Việt Nam. Dự thảo Luật Đất đai 2023 (Sửa đổi) nên tạo cơ chế hình thành các tổ chức (nhà nước hoặc tư nhân) tính toán, xây dựng cơ sở dữ liệu đối với giá trị của đất đai. Cơ sở dữ liệu này có thể cung cấp cho những người có nhu cầu (Theo hình thức chuyển nhượng) để sử dụng làm dữ liệu đầu vào xác định giá giao dịch mua bán, chuyển nhượng đất. Nếu Luật đất đai được thông qua đưa vào thực thi thì các quy định trong Luật cùng những Quy hoạch đang được xây dựng cả ở cấp quốc gia và cấp tỉnh/thành phố sẽ cung cấp những dữ liệu rất cần thiết, rất cơ bản cho cơ sở dữ liệu về giá trị đất đai. Và, nếu kết hợp được với cơ chế thị trường về cung cầu đất đai thì trong tương lai gần sẽ hình thành được cơ chế đủ mạnh để kiểm soát các giao dịch mua bán chuyển nhượng đất đai, tránh được những bất cập và cả hành vi thao túng, tham nhũng liên quan đến phân bổ đất đai. Khi đó đất đai sẽ được phân bổ đến người sử dụng nó hiệu quả nhất.

Theo quy định tại Điều 160, Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi 2023, “7. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia, triển khai đồng bộ trong phạm vi cả nước.

2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai gồm các thành phần:

Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;

Cơ sở dữ liệu địa chính;

Cơ sở dữ liệu điều tra, đánh giá đất đai;

Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

đ) Cơ sở dữ liệu giá đất;

Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;

g) Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;

h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai

Vấn đề của cơ sở dữ liệu là tạo ra khả năng tổng hợp liên ngành để có thể sử dụng phần mềm máy tính phân tích phục vụ công tác quản lý. Tuy nhiên, cả hai đạo luật quan trọng này đều không nhắc đến tính liên thông, kết nối của các cơ sở dữ liệu đất đai và môi trường, đặc biệt là trong bối cảnh đất đai là một thành phần quan trọng của môi trường. Nên chăng, dự thảo Luật đất đai nên bổ sung quy định về liên thông dữ liệu đất đai với dữ liệu về bảo vệ môi trường để làm cơ sở cho việc thực hiện các hoạt động quản lý Nhà nước về đất đai. Ví dụ: Cơ sở dữ liệu về vi phạm pháp luật trong lĩnh vực môi trường của các chủ thể sử dụng đất sẽ được làm cơ sở để xem xét các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

+ Chính sửa điểm g khoản 2 Điều này như sau: “g) Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai”.

+ Tại điểm g, khoản 2 quy định: Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Đề nghị bổ sung cụm từ "Kiểm toán" vào sau từ "kiểm tra" để đảm bảo tính đầy đủ của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai khi dự thảo Luật có bổ sung thêm Điều 220. Kiểm toán về đất đai.

+ Bổ sung cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tại khoản 2, điều 160: thêm mục i: Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai của các hộ gia đình, các cơ quan, đơn vị trên toàn quốc.

- Khoản 3:

+ Đề nghị Cơ quan nhà nước ở Trung ương: Luật Phí và Lệ phí hiện hành đã có quy định về quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu về đất đai. Vì vậy, đề nghị bỏ nội dung “nguồn thu từ phí cung cấp dữ liệu, thông tin đất đai để phát triển, duy trì, vận hành cơ sở dữ liệu đất đai” tại khoản 3 Điều 160 dự thảo Luật nêu trên để phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật Phí và lệ phí.

+ Bỏ quy định tại khoản 3 Điều 160.

+ Bổ sung vào khoản 3 Điều 160: “xây dựng cơ sở dữ liệu số về đất đai theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Thông tin Truyền thông”, vì hiện nay đã có Chương trình chuyển đổi số quốc gia và các địa phương đang khẩn trương xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, nhưng mỗi địa phương có thể thực hiện theo phương thức khác nhau, cần thống nhất theo hướng dẫn chung của Chính phủ để có khả năng tích hợp vào cơ sở dữ liệu số quốc gia và quy hoạch tổng thể quốc gia.

+ Đề nghị: Quy định cấp tỉnh có trách nhiệm lập bản đồ địa chính; Thực tế cho thấy phần lớn một số địa phương có nguồn thu ngân sách lớn, cân đối thực hiện được, nhưng có nhiều địa phương chưa cân đối thu chi, nên việc cân đối ngân sách đo đạc lập bản đồ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai rất khó khăn; nên thống nhất việc đo đạc bản đồ địa chính xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cần thống nhất cả nước sớm; Mặt khác, tại Điều 159 (hệ thống thông tin quốc gia về đất đai), Điều 160 (hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai) được thiết lập ở Bộ Tài nguyên và Môi trường, do đó đề nghị: “Hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính,

xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai nên giao Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện thống nhất toàn quốc”.

+ Đề nghị kinh phí đo đạc bản đồ, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai do kinh phí trung ương thực hiện thống nhất do Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện.

- Khoản 4:

+ Đề nghị: Đơn vị soạn thảo cần xem xét bổ sung cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xây dựng 1 phần mềm chung để quản lý, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai”, cụ thể như sau: “4. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xây dựng 1 phần mềm chung để quản lý, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai.”.

+ Đề nghị: ~~4. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.~~

3. Chính phủ quy định chi tiết về việc sử dụng dữ liệu thay thế hồ sơ, giấy tờ trong hoạt động hành chính, thủ tục hành chính.

Khoản 3: Chính phủ quy định chi tiết về việc sử dụng dữ liệu thay thế hồ sơ, giấy tờ trong hoạt động hành chính, thủ tục hành chính. Điều này khi triển khai sẽ giúp cơ sở dữ liệu quốc gia có vai trò thực chất trong cải cách hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai

+ Điều chỉnh “4. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường” thành “4. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện theo tiêu chuẩn Quốc gia”.

+ Tại khoản 4, đề nghị sửa thành “Nội dung, cấu trúc và thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường”, bỏ bớt từ " kiểu" vì: "Thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai" là một thuật ngữ chuyên ngành nên không cần thiết sử dụng từ ngữ quá rườm rà gây khó hiểu và dễ đánh lạc hướng người đọc cũng như người thực hiện.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị: Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đề nghị ghi ưu tiên xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để dùng đa mục tiêu, người sử dụng đất được khai thác thông tin của mình về đất đai và cơ quan Nhà nước công khai thu phí.

+ Đề nghị: Quy định hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai.

+ CSDL quốc gia về Đất đai bổ sung thông tin về CSDL về Dân Cư để quản lý người sử dụng đất và các thành viên trong gia đình người sử dụng đất và kết hợp CSDL quốc gia về Cư trú để thời gian cư trú của người và hộ gia đình sử dụng đất bằng với thời gian sử dụng đất của người đó để không mất thời gian công sức của người dân khi ĐK cư trú hay xác nhận cư trú trên mảnh đất đó và

tránh tình trạng chủ hộ vắng mặt tại khu đất mà để khu đất bỏ hoang; bổ sung thêm CSDL quốc gia về Dân Cư vào thành phần CSDL quốc gia về đất đai để tra cứu thông tin và quản lý thông tin chủ sở hữu đất và gia đình của họ để tiện các giao dịch về thủ tục đất đai sau này; Bộ tài nguyên và môi trường kết hợp Cục cảnh sát QLHC về TTXH-Bộ Công an để phối hợp quản lý dân cư và đất đai. Và cùng BCA thiết đặt thời gian cư trú tại địa phương bằng thời gian sử dụng đất ở nơi ĐK cư trú để quản lý người sử dụng đất tốt hơn tránh chủ đất bỏ đất trở thành đất hoang và không gây phiền hà cho người dân khi sinh sống và ĐK cư trú.

+ Quy định tại Điều 160. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai: Là nội dung cần thiết phải xây dựng, để đạt được mục tiêu cần có chính sách ưu tiên nguồn lực tài chính để xây dựng cơ sở dữ liệu.

+ Về quản lý, khai thác và kết nối liên thông Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai: Dự thảo chưa đề cập đến các quy định về nội dung, cấu trúc kiểu thông tin cũng như các yêu cầu về chức năng của phần mềm quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai mà mới chỉ dừng lại ở quy định về trách nhiệm của chủ thể đối với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Do vậy, cần tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện về vấn đề này.

+ Bổ sung Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư vào thành phần Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Lý do: Thực hiện Quyết định số 06/QĐ-TTg ngày 06/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án “Phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia, giai đoạn 2022 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030”; hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang phối hợp với Bộ Công an sử dụng xác thực, chia sẻ dữ liệu từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư với Cơ sở dữ liệu đất đai cung cấp dịch vụ công trực tuyến phục vụ người dân, doanh nghiệp. Việc tra cứu, quản lý thông tin chủ sở hữu đất và các thành viên trong gia đình để thuận tiện cho các giao dịch về thủ tục hành chính về đất đai.

+ Bổ sung thông tin về “Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư” để tra cứu thông tin, quản lý thông tin chủ sở hữu đất và gia đình của họ để thuận tiện các giao dịch về thủ tục đất đai sau này. Việc bổ sung các quy định từ Điều 159 đến Điều 164 nhằm đảm bảo để xây dựng hệ thống thông tin đất đai quốc gia về đất đai theo hướng tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước theo nội dung của Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương; kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

*** Điều 161. Quản lý, khai thác và kết nối liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai:** Có 93 lượt ý kiến¹⁶⁸.

¹⁶⁸ Có 49 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 2:

+ Cần thay đổi các cụm từ “Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia” và “cơ sở dữ liệu đất đai” ở đầu và cuối nội dung khoản 2 Điều 161 Dự thảo Luật Đất đai thành: “cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai”.

+ Bỏ cụm từ “là tài sản của Nhà nước” vì việc xây dựng Hệ thống thông tin đất đai sử dụng nguồn Ngân sách nhà nước và các nguồn khác theo quy định của pháp luật, do đó Hệ thống thông tin đất đai là tài của Nhà nước chứ không chỉ có cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

+ Cần bổ sung thêm: nghiêm cấm hành vi chia sẻ, phát tán, mua bán thông tin (mật hoặc không được phép) trong cơ sở dữ liệu đất đai.

+ Tại khoản 2, Điều 161 đề nghị sửa thành “Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia là tài sản của Nhà nước phải được bảo đảm an ninh, an toàn chặt chẽ; nghiêm cấm mọi hành vi truy cập trái phép, phá hoại, huỷ hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai”. Vì Phá hoại, làm sai lệch thông tin có thể khắc phục sửa chữa. Còn với hành vi "huỷ hoại" là mức độ cao hơn, nghiêm trọng hơn.

- Khoản 3:

+ Chỉnh sửa thành: “3. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là duy nhất, được kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu từ hệ thống thông tin đất đai của địa phương;”

+ Bỏ cụm từ “là duy nhất” vì không cần thiết phải quy định vì không có chủ trương xây dựng nhiều cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

+ Khoản 3 Điều 161 dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) quy định: Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là duy nhất, được quản lý tập trung và được phân cấp, phân quyền thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Do vậy, việc đề xuất và triển khai các dự án để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất và toàn diện. Hiện nay, trong khuôn khổ dự án “Tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai” (VILG) vay vốn WB do Bộ Tài nguyên và Môi trường đang thực hiện mới được triển khai thực hiện trong phạm vi 30/63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Ngoài ra, Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng đang triển khai các dự án khác có liên quan đến hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Do đó, đề nghị rà soát, có các biện pháp thực hiện xây dựng một cách đồng bộ, thống nhất và toàn diện trên phạm vi cả nước, tránh tình trạng manh mún, phân tán trong quá trình triển khai, thực hiện các dự án khác nhau, đảm bảo phù hợp với quy định của dự thảo Luật đất đai và các quy định khác có liên quan.

- Khoản 4:

+ Bỏ cụm từ “trên thực tế” ở cuối vì nội dung “đảm bảo phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai” đã bao hàm đủ nội dung.

+ Cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, cân nhắc bổ sung quy định điều khoản Chính phủ quy định chi tiết khoản này nhằm bảo đảm tính khả thi, tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân.

- Khoản 5: tại Điều 36 Luật Lâm nghiệp quy định về cơ sở dữ liệu rừng. Tuy nhiên chưa có quy định để kết nối thông tin và cơ sở dữ liệu giữa đất và rừng, cơ chế phối hợp cụ thể giữa 02 ngành Tài nguyên và Môi trường và Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, từ đó chưa có sự thống nhất giữa các tiêu chí thống kê, kiểm kê đất và rừng. Đề nghị ban soạn thảo nghiên cứu và quy định cụ thể.

- Khoản 6:

+ Đề nghị gộp điểm đ và điểm e thành 1 điểm và giao cho Bộ Tài chính quy định chung. Cụ thể đề nghị viết lại như sau: “đ) Các tổ chức, cá nhân khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai phải trả phí và chi phí. Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai theo quy định của pháp luật; hướng dẫn xác định giá cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật về giá”.

+ Bổ sung nội dung giao Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, hướng dẫn các trường hợp được khai thác thông tin và không thực hiện khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia theo đề nghị của người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân.

+ Nên quy định rõ về chủ thể và thủ tục cung cấp thông tin về đất đai. Lý do: Mục đích của đăng ký quyền sử dụng đất hay các quyền sở hữu là để công khai cho những người khác biết về tình trạng pháp lý của một tài sản để từ đó buộc họ tôn trọng các quyền đã được Nhà nước đăng ký. Như vậy, thông tin đất đai, đặc biệt là thông tin về quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình, thông tin về quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức phải được công khai cho mọi người, mọi tổ chức khác biết để minh bạch thị trường đất đai vừa bảo vệ quyền lợi chính đáng của các bên tham gia thị trường này, vừa hạn chế lừa đảo trong giao dịch về đất đai. Pháp luật về đất đai tuy đã có các quy định nhưng các quy định chưa rõ về chủ thể được cung cấp thông tin và thủ tục cung cấp thông tin là như thế nào. Thực tế có hiện tượng người có trách nhiệm quản lý và cung cấp thông tin về đất đai xem thông tin đất đai cụ thể là thông tin về đăng ký quyền sử dụng đất là một dạng thông tin không được phổ biến rộng rãi và chỉ có thể cung cấp cho ai có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Đề nghị: Cơ sở dữ liệu về đất đai cần được công khai cho nhân dân được biết để đảm bảo quyền sở hữu của mình theo quy định của pháp luật. Chủ sở hữu cần được biết thông tin sở hữu để đảm bảo quyền sở hữu theo quy định pháp luật dân sự về quyền sở hữu.

+ Tại điểm c khoản 6 cần bổ sung quy định về danh mục các loại thông tin và mức độ tiếp cận, bao gồm các thông tin được tiếp cận miễn phí không giới hạn; các thông tin được tiếp cận có giới hạn đối tượng, không phải trả phí; thông tin

được tiếp cận có giới hạn phải trả phí. Việc bổ sung này nhằm tạo điều kiện cho mọi thành phần trong xã hội có thể tiếp cận được những thông tin cơ bản về đất đai, đảm bảo tính minh bạch và tăng cường hiệu quả giám sát của người dân, đảm bảo tính nhất quán, đồng bộ trong việc vận hành khai thác hệ thống thông tin đất đai.

+ Đối với khoản a, và b cần ghi làm rõ quyền khai thác thông tin như thế nào. Cơ sở người dân được khai thác đó là đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do đó ngoài phần quyền sử dụng được ghi nhận trên giấy chứng nhận, người dân còn được quyền khai thác đối với phần lõi đi chung, khoảng không gian thoáng, thoát hiểm,... Và các thông tin quy hoạch đã có hiệu lực triển khai người dân cũng cần được khai thác để tăng giám sát của dân đối với cơ quan hành chính cấp xã huyện và người mua bán nhà có thông tin đầy đủ trước khi thực hiện giao dịch.

+ Về việc khai thác thông tin trong CSDL quốc gia về đất đai quy định tại Điều 161 Dự thảo: Tại điểm a khoản 6 quy định: “Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình”. Đồng thời tại điểm đ khoản 6 cũng quy định: “Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai và chi phí cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định”. Đề nghị làm rõ để tránh việc các đối tượng tại điểm a khoản 6 khi khai thác, sử dụng thông tin dữ liệu đất đai cũng phải trả phí theo quy định tại điểm đ khoản 6.

+ Điểm a khoản 6 Điều 161 đề nghị bổ sung cụm từ “tổ chức xã hội” như sau: “a) Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thuộc phạm vi, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình” vì có nhiều tổ chức xã hội có chức năng, nhiệm vụ liên quan tới đất đai rất cần khai thác thông tin từ dữ liệu quốc gia.

+ Điểm c, khoản 6 quy định: ”Tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật”. Vậy theo dự thảo Luật đặt ra thì các tổ chức, cá nhân này được quyền khai thác và cơ quan quản lý CSDLQG về đất đai có thể đồng ý cho khai thác những loại thông tin nào trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trong tổng số 08 loại tại khoản 2 Điều 135 (do có tính chất đặc thù theo từng loại cơ sở mà không nên cho phép khai thác như: Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai; Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai do mang tính bảo mật... hoặc nên cho phép khai thác như: Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đảm bảo tính minh bạch, công khai cho các đối tượng có nhu cầu thực về giao dịch bất động sản) vì trong dự thảo Luật không đề cập đến việc Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

+ Điểm c, khoản 6 Điều 161 cần bổ sung quy định về danh mục các loại thông tin và mức độ tiếp cận, bao gồm các thông tin được tiếp cận miễn phí không giới hạn; các thông tin được tiếp cận có giới hạn đối tượng, không phải trả phí; thông tin được tiếp cận có giới hạn phải trả phí. Việc bổ sung này nhằm tạo điều kiện cho mọi thành phần trong xã hội có thể tiếp cận được những thông tin cơ bản về đất đai, đảm bảo tính minh bạch và tăng cường hiệu quả giám sát của người dân, đảm bảo tính nhất quán, đồng bộ trong việc vận hành khai thác hệ thống thông tin đất đai.

+ Việc sử dụng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất là bắt buộc với các cơ sở làm dịch vụ định giá đất, không kể công hay tư. Từ đó liên quan đến Điều 162 về khai thác hệ thống thông tin dữ liệu quốc gia về đất. Trong này mình xác định cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức chính trị xã hội được quyền khai thác cho mục đích của mình. Người tiêu dùng được khai thác để đảm bảo lợi ích của mình. Điều 162 khoản 5 điểm đ là các đơn vị không thuộc hai loại trên muốn sử dụng dữ liệu này phải xin phép và được cho phép mới được sử dụng. Theo quan niệm của tôi, tất cả đơn vị định giá đất tư nhân phải sử dụng dữ liệu này mới khách quan. Ở điều này lại quy định phải xin phép mới được sử dụng. Theo tôi bỏ việc đó đi, sử dụng dữ liệu đất quốc gia là nghĩa vụ. Chúng ta nên viết lại để khuyến khích sử dụng chứ không phải xin phép. Xin phép một lần hay nhiều lần việc này.

+ Điểm c khoản 6 Điều 161 dự thảo Luật Đất đai: *“Tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật”*. Đề nghị điều chỉnh như sau: *“Tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải thực hiện theo đúng quy trình, thủ tục do cơ quan có thẩm quyền quy định.”*

Lý do đề nghị: Hệ thống thông tin đất đai là nguồn tài nguyên của quốc gia, các công dân, tổ chức Việt Nam đều có quyền khai thác và sử dụng theo đúng quy trình, thủ tục do cơ quan có thẩm quyền quy định. Tránh trường hợp cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai chỉ cung cấp thông tin cho đối tượng này nhưng không cung cấp cho đối tượng khác, tạo điều kiện cho việc đầu cơ đất đai.

+ Tại khoản 6, điểm c Điều 161 quy định: *“Tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật;”* cần bổ sung quy định về danh mục các loại thông tin và mức độ tiếp cận, bao gồm các thông tin được tiếp cận miễn phí không giới hạn; các thông tin được tiếp cận có giới hạn đối tượng, không phải trả phí; thông tin được tiếp cận có giới hạn phải trả phí. Việc bổ sung này nhằm tạo điều kiện cho mọi thành phần trong xã hội có thể tiếp cận được những thông tin cơ bản về đất đai, đảm bảo tính minh bạch, tăng cường

hiệu quả giám sát của người dân, đảm bảo tính nhất quán, đồng bộ trong việc vận hành khai thác hệ thống thông tin đất đai.

+ Đối với Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được quy định tại Chương XII của dự thảo, đề nghị bổ sung riêng điều khoản về quyền của các tổ chức, cá nhân tiếp cận các thông tin về đất đai, loại thông tin và dữ liệu được tiếp cận (quy hoạch, ...).

+ Khoản 6 Điều 161: Cùng là nội dung người sử khai thác phải trả tiền nhưng chưa đồng nhất và mâu thuẫn giữa 02 điểm (đ và e). Cụ thể: điểm đ quy định là phí (luật phí và lệ phí) nhưng điểm e lại đề cập là giá (theo pháp luật về giá) đề nghị bộ phận soạn thảo sửa cho đồng bộ.

+ Quy định Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai đối với các nội dung do cơ quan trung ương quản lý theo quy định của pháp luật; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật về giá.”.

+ Điều chỉnh, bổ sung như sau: e) Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các nội dung do cơ quan trung ương quản lý; UBND cấp tỉnh quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các nội dung do địa phương quản lý theo quy định của pháp luật. Bộ Tài chính phân cấp nội dung về thu phí khai thác, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai giữa Trung ương và địa phương; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật về giá. Lý do: Để xác định rõ nội dung thu phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai giữa Trung ương và địa phương.

+ Đề nghị Cơ quan nhà nước ở Trung ương: Về quy định “giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai” tại điểm e khoản 6 Điều 161 dự thảo Luật:

Theo quy định của Luật Giá 2012, dịch vụ cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai không thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ do nhà nước định giá. Hiện nay, Bộ Tài chính đang triển khai xây dựng dự án Luật giá (sửa đổi); dự thảo Luật Giá hiện đã được trình Quốc hội và đang tổng hợp ý kiến tham gia của các đại biểu Quốc hội. Tại dự thảo Luật Giá (sửa đổi), theo đề nghị của Bộ TNMT tại công văn số 4191/BTNMT-KHTC, “dịch vụ cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai” hiện đang được xem xét đưa vào danh mục hàng hóa, dịch vụ do nhà nước định giá, thẩm quyền định giá là Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, đề nghị Bộ TNMT rà soát lại đối với nội dung này để bảo đảm quy định phù hợp với dự thảo Luật Giá (sửa đổi).

+ Đề nghị Cơ quan nhà nước ở Trung ương: Dự thảo Luật quy định về phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai thuộc thẩm quyền quy định của Bộ Tài chính là cần thiết. Tuy nhiên, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường làm rõ đối với dịch

vụ thông tin, dữ liệu đất đai thì trường hợp nào thu phí, trường hợp nào thu giá dịch vụ (chi phí) để đảm bảo rõ ràng, tránh trùng lặp.

+ Tại điểm e khoản 6 Điều 161 cần bỏ nội dung “do cơ quan trung ương quản lý” để địa phương cùng sử dụng mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác do Bộ Tài chính quy định.

+ Điều chỉnh, bổ sung điểm e Khoản 6 như sau: e) Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các nội dung do cơ quan trung ương quản lý; UBND cấp tỉnh quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các nội dung do địa phương quản lý theo quy định của pháp luật. Bộ Tài chính phân cấp nội dung về thu phí khai thác, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai giữa Trung ương và địa phương; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật về giá. Lý do: Để xác định rõ nội dung thu phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai giữa Trung ương và địa phương.

+ Theo kinh nghiệm nhiều quốc gia như Nhật Bản, Hàn Quốc và Đài Loan (Trung Quốc)..., người dân được phép truy cập và tra cứu các thông tin đất đai cơ bản. Việc xác định quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn với đất đai căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ vì các hành vi gian lận và làm giả rất dễ xảy ra, đặc biệt khi các công nghệ làm giả ngày càng tinh vi. Do đó, việc chia sẻ các thông tin giao dịch bất động sản và thông tin về quyền sử dụng đất đai sẽ tránh được các rủi ro cho doanh nghiệp và người dân. Điểm c Khoản 6 Điều 161 quy định: “c) Tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật;”. Đề nghị: Sửa đổi điểm c khoản 6 Điều 161 thành: (c) Tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định, nhu cầu khai thác thông tin khác trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật.

+ Tại điểm đ khoản 6 Điều 161 dự thảo Luật quy định về khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai còn chưa thực sự rõ ràng. Do vậy, đề nghị Đơn vị chủ trì soạn thảo quy định rõ hơn những thông tin, dữ liệu đất đai phải trả phí khai thác, những thông tin đất đai không phải trả phí để phù hợp với các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan (như Luật Tiếp cận thông tin). Theo đó, thông tin về văn bản quy phạm pháp luật phải được công khai. Hiện nay, dự thảo Luật đang quy định chung cơ sở dữ liệu đất đai (bao gồm cả văn bản quy phạm pháp luật) đều phải trả phí.

+ Tại mục e Khoản 6 có quy định: Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các nội dung do cơ quan trung ương quản lý theo quy định của pháp luật; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật về giá. Như vậy, còn thiếu quy định mức thu, chế độ thu, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các nội dung do UBND cấp tỉnh quản lý. Nên bổ sung quy định đối với các nội dung thu do UBND tỉnh quản lý, do HĐND tỉnh quyết định.

+ Điểm c, khoản 5, Điều 162: Để khuyến khích các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản hồi, cung cấp thông tin bổ sung cho cơ sở dữ liệu về đất đai, đề nghị sửa điểm c như sau: “c. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được phân quyền, phân cấp khai thác thông tin về quyền sử dụng đất đai của mình, các thông tin do mình cung cấp cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai”.

- Ý kiến khác:

+ Đề nghị: Thông tin về đất đai phải được minh bạch dưới nhiều góc độ.

+ Cần bố cục lại nội dung các khoản của điều này thành 2 nội dung chính về: (1) Quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và (2) Khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

+ Tại Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 22/5/2015 đã ban hành danh mục cơ sở dữ liệu quốc gia cần ưu tiên triển khai tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử trong đó có “Cơ sở dữ liệu Đất đai quốc gia” trong đó có thông tin về sử dụng đất đai, do đó đề nghị làm rõ nội hàm “Cơ sở dữ liệu Đất đai quốc gia” với “Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai” quy định tại Dự thảo, để tránh việc xây dựng chồng chéo các CSDL.

+ Về quản lý dữ liệu đất đai, có ý kiến cho rằng: dự thảo Luật cần có quy định về xây dựng và quản lý dữ liệu đất đai một cách đầy đủ, kịp thời và đặc biệt là phải minh bạch theo tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW; đất đai phải được điều tra, đánh giá, thống kê, kiểm kê, lượng hóa, hạch toán đầy đủ trong nền kinh tế. Trong bối cảnh việc thực hiện công tác quản lý thông tin về đất đai còn gặp nhiều khó khăn và không dễ để có thể hình thành sớm một cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, dự thảo Luật có thể quy định việc áp dụng đăng ký, thực hiện các giao dịch qua sàn đối với các dự án nhà ở có quy mô nhất định (cũng giống như việc quy định về niêm yết trên sàn giao dịch với các chứng khoán), sau đó các văn bản dưới Luật có quy định chi tiết với từng điều kiện áp dụng gắn với các giai đoạn cụ thể, làm căn cứ triển khai trong thực tiễn.

Về quản lý, khai thác và kết nối liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tại Điều 161 dự thảo Luật, có ý kiến cho rằng: quy định việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai và chi phí cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định nên được tiếp cận

theo hướng phân tách những thông tin, dữ liệu đất đai nào phải trả phí khai thác và những thông tin, dữ liệu nào được khai thác và sử dụng miễn phí để bảo đảm quyền và khả năng tiếp cận của toàn dân với cơ sở này.

*** Điều 162. Dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai:** Có 58 lượt ý kiến¹⁶⁹.

- Đề nghị điều chỉnh tên và nội dung điều này để mở rộng hơn thành: Giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai: bao gồm cả dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai và giao dịch điện tử trong xã hội liên quan đến đất đai. Lý do: Theo chủ trương nhà nước cần nắm được giá giao dịch thực trong lĩnh vực đất đai để xây dựng giá sát với thị trường. Vì vậy, cần phải triển khai các giải pháp công nghệ thông tin để thu thập dữ liệu về giá giao dịch. Để làm điều này thì cần quy định pháp lý tại mức Luật.

- Khoản 1: Đề nghị: Dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai: Đề nghị bổ sung thêm dịch vụ công về thông tin quy hoạch, dự án để người dân khi có nhu cầu sẽ thuận lợi trong việc tìm hiểu và tra cứu.

- Khoản 2:

+ Tại khoản 2 quy định dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai, cần quy định cụ thể hơn.

+ Đề nghị: bỏ cụm từ “theo quy định của Chính phủ” ở điểm này để thực hiện theo quy định ở khoản 4 Điều 164.

+ Đề xuất bổ sung, điều chỉnh: Bổ sung thêm: 3. Các cơ quan, tổ chức tham gia vào thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm cập nhật thông tin kết quả giao dịch vào hệ thống thông tin về đất đai.

- Ý kiến khác:

+ Cần quy định rõ trách nhiệm, mức độ dịch vụ công tại địa phương, ví dụ: những thủ tục nào làm trực tuyến, dịch vụ nào trực tiếp và nên có cơ chế kiểm tra giám sát.

+ Nên có quy định bảo mật thông tin đối với chủ sử dụng đất, chỉ cơ quan liên quan mới được khai thác các dữ liệu thông tin của người sử dụng đất và chịu trách nhiệm về việc cung cấp của cơ quan mình.

*** Điều 163. Bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai:** Có 63 lượt ý kiến¹⁷⁰.

- Cần nhắc bỏ Điều 163 dự thảo vì Điều 164 dự thảo đã quy định trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Các nội dung tại Điều 163 dự thảo không có gì mới khác với các pháp luật về ngân

¹⁶⁹ Có 50 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹⁷⁰ Có 49 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

sách, đầu tư công cũng như các pháp luật khác có liên quan. Do đó, việc xác định kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai đề nghị thực hiện theo quy định hiện hành, không đề xuất nội dung đặc thù riêng.

- Đề nghị thay thế cụm từ “khai thác và sử dụng” thành “bảo trì, nâng cấp” ở tên điều vì nội dung điều này chỉ quy định các nguồn kinh phí để đảm bảo cho các hoạt động: xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin đất đai. Còn việc khai thác hệ thống thông tin đất đai đem lại nguồn thu sẽ được tái đầu tư xây dựng, nâng cấp hệ thống.

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung nội dung liên quan đến kinh phí xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin đất đai và việc quản lý, bảo trì, duy trì, vận hành và khai thác hoạt động hệ thống thông tin đất đai, ngoài kinh phí từ nguồn thu tiền sử dụng đất, nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) được sử dụng từ nguồn hỗ trợ khác theo vận hành của các tỉnh, thành phố tại địa phương, để giảm thiểu nguồn chi từ sử dụng đất.

+ Đề nghị sửa lại như sau: Kinh phí xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin đất đai được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước theo phân cấp ngân sách, các nguồn thu hợp pháp theo quy định của pháp luật (do nguồn thu từ tiền sử dụng đất, nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức cũng là nguồn ngân sách Nhà nước).

+ Điều 163. Bổ sung thêm nội dung: Các địa phương có trách nhiệm trích 10 % nguồn thu từ đất phục vụ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và cấp giấy chứng quyền sử dụng đất.

+ Có ý kiến đề nghị: Đề nghị bổ sung nội dung liên quan đến kinh phí xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin đất đai và việc quản lý, bảo trì, duy trì, vận hành và khai thác hoạt động hệ thống thông tin đất đai, ngoài kinh phí từ nguồn thu tiền sử dụng đất, nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) được sử dụng từ nguồn hỗ trợ khác theo vận hành của các tỉnh, thành phố tại địa phương, để giảm thiểu nguồn chi từ sử dụng đất.

+ Có ý kiến đề nghị: Bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai: Đề nghị nghiên cứu bổ sung nội dung tại khoản 1, khoản 2 liên quan đến kinh phí xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin đất đai và việc quản lý, bảo trì, duy trì, vận hành và khai thác hoạt động hệ thống thông tin đất đai, ngoài kinh phí từ nguồn thu tiền sử dụng đất, nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức ”ODA...được sử dụng từ nguồn hỗ trợ khác theo vận hành của các tỉnh, thành phố tại địa phương”. Lý do: Giảm thiểu nguồn chi từ nguồn thu tiền sử dụng đất.

- Khoản 2: Đề nghị ghi rõ nguồn ngân sách cấp hàng năm là từ nguồn của cấp tỉnh hay cấp huyện hay phân bổ cho cơ quan tài nguyên môi trường để địa phương có cơ sở triển khai thực hiện.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bổ sung thêm phần mềm tiện ích vào khoản 3 điều này để phù hợp với quy định của pháp luật về công nghệ thông tin (Nghị định số 73/2007/NĐ-CP, Thông tư số 20/2021/TT-BTTTT).

+ Cần nhắc đảm bảo có thể khuyến khích, huy động sự tham gia của các tổ chức, cá nhân nhưng phải đảm bảo tính bảo mật của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Khoản 4:

+ Đề nghị Cơ quan nhà nước ở Trung ương: Đề nghị rà soát các nguồn thu tài chính từ đất đai (tiền sử dụng đất, cho thuê đất,...) ngoài các khoản thuế, phí, lệ phí hiện hành. Nếu không còn khoản thu khác thì đề nghị bỏ khoản 4 Điều 163 dự thảo Luật nêu trên.

+ Bổ sung tại khoản 4 Điều 163: “4: Bộ Tài chính quy định cụ thể quản lý, sử dụng các khoản Thu - Chi tài chính từ đất đai để xây dựng, cập nhật, duy trì, vận hành, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.”

- Ý kiến khác:

+ Cơ sở dữ liệu đất đai: cần quy định kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai (dự thảo Luật rất sơ sài).

+ Kiến nghị về thể chế, xác định Luật đất đai làm luật là tổng hợp, các luật khác sau này phải sửa, cụ thể là vấn đề phân cấp ủy quyền ví dụ luật ngân sách trích 10%, vấn đề hỗ trợ điều tiết công khai minh bạch, trích và hỗ trợ cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, phân cấp trách nhiệm cấp huyện trong xây dựng CSDL.

+ Điều 163 về bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai: Đề nghị chỉnh sửa theo hướng kinh phí của các cơ quan nhà nước thực hiện theo pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về phí, lệ phí (nếu có phí dịch vụ công), không quy định cụ thể việc sử dụng kinh phí ở Luật này; kinh phí của các tổ chức, cá nhân thực hiện theo pháp luật có liên quan.

*** Điều 164. Trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai:** Có 66 lượt ý kiến¹⁷¹.

- Điều 164 trách nhiệm xây dựng quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu, bổ sung thêm: “Khai thác, sử dụng” để phản ánh đầy đủ trách nhiệm của cơ quan chức năng như sau: “Trách

¹⁷¹ Có 50 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

nhệm xây dựng, quản lý, vận hành khai thác sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.”

- Khoản 1:

+ Cần luật hóa thời gian hoàn thành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII.

+ Đề nghị thêm từ “tích hợp” vào điểm này để quy định nội dung tích hợp dữ liệu từ địa phương lên Trung ương.

+ Cần thay đổi cụm từ “cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia” trong nội dung điểm d khoản 1 Điều 164 Dự thảo Luật Đất đai thành “cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai”.

+ Đề nghị bổ sung Điểm e vào Khoản 1: “e) Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định quy chế xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai”. Lý do: Để thống nhất quy chế xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trên phạm vi cả nước.

+ Để làm rõ trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp tỉnh trong việc xây dựng và cập nhật dữ liệu đất đai tại địa phương và trên cả nước đề nghị: Tách điểm b khoản 1 Điều 164 tại dự thảo thành 2 điểm gồm:

“b) Tích hợp, cập nhật dữ liệu đất đai địa phương vào cơ sở dữ liệu đất đai cấp vùng và cả nước.

c) Xây dựng, cập nhật dữ liệu khác liên quan đến đất đai ở Trung ương”.

+ Đề nghị: Thêm từ “tích hợp” vào điểm này để quy định nội dung tích hợp dữ liệu từ địa phương lên Trung ương.

- Khoản 3:

+ Đề nghị sửa thành: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, vận hành hệ thống thông tin đất đai của địa phương; cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương; đảm bảo kết nối, tích hợp, liên thông với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật; thực hiện dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai tại địa phương theo quy định của Chính phủ.

+ Theo quy định tại khoản 3 Điều 160 và khoản 3 Điều 161 của dự thảo Luật Đất đai thì địa phương chỉ xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác Cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương. Như vậy, hạ tầng Công nghệ thông tin, Cơ sở dữ liệu do Trung ương xây dựng chưa phù hợp với quy định của Luật Ngân sách, Luật quản lý, sử dụng tài sản công; chưa phù hợp với trường hợp các tỉnh đã hoàn thành xây dựng Cơ sở dữ liệu đất đai.

+ Đề nghị nên bổ cục lại khoản 3 điều này theo hướng quy định rõ các nhiệm vụ của UBND cấp tỉnh như các nhiệm vụ của Bộ Tài nguyên và Môi trường ở khoản 1 điều này.

+ Khoản 3 Điều 164 quy định: "3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương; đảm bảo kết nối, tích hợp, liên thông với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật; thực hiện dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai tại địa phương theo quy định của Chính phủ."

+ Đề nghị kết nối thông tin, dữ liệu với UBND cấp xã, phường, thị trấn để đảm bảo công tác quản lý về đất đai, hỗ trợ giải quyết tranh chấp, hòa giải cơ sở, thống kê, kiểm kê hàng năm và định kỳ.

+ Đề nghị kết nối thông tin, dữ liệu với UBND cấp xã, phường, thị trấn để đảm bảo công tác quản lý về đất đai, hỗ trợ giải quyết tranh chấp, hòa giải cơ sở, thống kê, kiểm kê đất đai hàng năm và định kỳ theo quy định.

Cần được công khai minh bạch trước từ 3-6 tháng trước khi triển khai thực hiện. Đề nghị áp dụng cơ sở dữ liệu Quốc gia về quản lý tài sản đất đai từ Trung ương đến địa phương để mọi người đều có thể truy cập dễ dàng.

+ Khoản 3: Đề nghị kết nối thông tin, dữ liệu với UBND cấp xã, phường, thị trấn để đảm bảo công tác quản lý về đất đai, hỗ trợ giải quyết tranh chấp, hòa giải cơ sở, thống kê, kiểm kê hàng năm và định kỳ; bên cạnh đó phục vụ công tác kê khai và thu thuế đất hàng năm để tránh tình trạng thất thu thuế đất.

+ Điều 164 đề nghị bổ sung trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã trong việc được tiếp cận, khai thác sử dụng thông tin đất đai liên quan đến địa bàn phụ trách để phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

- Khoản 4: Đề nghị cần bổ sung trách nhiệm của Bộ Tài chính quy định cụ thể về các trường hợp miễn, giảm khoản thu tài chính từ hoạt động khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai phải trả phí.

- Ý kiến khác: Cơ sở dữ liệu đất đai: phải phân rõ cấp nào thiết lập hệ thống, ai quản lý khai thác (dự thảo Luật rất sơ sài).

2.13. CHƯƠNG XIII. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

2.13.1. MỤC 1. THỜI HẠN SỬ DỤNG

* **Điều 165. Đất sử dụng ổn định lâu dài:** Có 43 lượt ý kiến¹⁷².

- Đề nghị quy định đất nông nghiệp được sử dụng ổn định, lâu dài.

- Đề nghị cân nhắc bỏ điều này vì sẽ dẫn đến cách hiểu và áp dụng khác nhau, vì dự thảo Luật đã quy định cơ chế quản lý, sử dụng đối với từng loại đất.

¹⁷² Có 35 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Đề nghị đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê.

- Khoản 1:

+ Đề nghị quy định bổ sung đất ở do “hộ gia đình”, cá nhân, sử dụng vì nếu quy định theo luật mới thì đất ở do hộ gia đình sử dụng không được quy định vào điều 165 đất sử dụng ổn định lâu dài hay điều 166 đất sử dụng có thời hạn

+ Đề nghị 01 chỉ áp dụng cho cá nhân, đề nghị thống nhất đối tượng sử dụng đất ở cho phù hợp (Điều 119 dự thảo Luật).

- Khoản 3: đề nghị bổ sung đất rừng sản xuất giao cho cộng đồng dân cư, đơn vị vũ trang, ban quản lý rừng.

- Khoản 9: đề nghị thêm: đất xây dựng nhà cung, hạt, trạm bảo dưỡng đường bộ, đường sắt, đường thủy vào hạ tầng giao thông và bổ sung: đê điều; đất phòng, chống thiên tai.

- Khoản 11: Việc sử dụng đất ở để làm nhà ở của người VN định cư ở nước ngoài theo pháp luật hiện hành dù không có quy định trực tiếp nhưng gián tiếp thể hiện họ được sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở ổn định, lâu dài. Vì vậy đề xuất bổ sung thêm khoản 12: đất ở của Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở quy định tại điểm g khoản 1 Điều 30 của Luật này.”

*** Điều 166. Đất sử dụng có thời hạn:** Có 137 lượt ý kiến¹⁷³.

- Đề nghị đối với đất sử dụng có thời hạn cần có những biện pháp xử lý tới những cá nhân, doanh nghiệp không chấp hành nghiêm chỉnh.

- Việc quy định gia hạn sử dụng đất không quá thời hạn quy định tại khoản này có thể hiểu: một dự án được giao đất, cho thuê đất 50 năm, sẽ được cho gia hạn không quá 50 năm. Do đó, cần quy định rõ điều này. Theo luật đầu tư thời gian gia hạn hoạt động đối với dự án đầu tư không vượt quá thời hạn tối đa quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 44 Luật Đầu tư. Do đó, cần quy định rõ gia hạn sử dụng đất trong đó tổng thời gian sử dụng đất không quá thời hạn sử dụng đất theo quy định.

- Đề nghị bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp thửa đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở khi hết hạn sử dụng đất thì được tiếp tục gia hạn.

- Đề nghị quy định đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức khi hết hạn sử dụng đất thì không phải làm thủ tục gia hạn mà vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng phải

¹⁷³ Có 31 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

đảm bảo các điều kiện và chỉ đăng ký biến động về thời gian không quá ½ lần và nếu quá 50 năm phải lập thủ tục gia hạn. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất, đơn giản hóa thủ tục hành chính vẫn đảm bảo quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- Đề nghị định kỳ hàng năm Nhà nước cần rà soát và thu hồi đất nông nghiệp đối với những hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nhưng sử dụng đất không hiệu quả hoặc không có nhu cầu sử dụng đất mà cho người khác thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác”.

- Khoản 1:

+ Đề nghị sửa như sau: “Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn; khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì phải làm thủ tục gia hạn trước khi thực hiện, trừ trường hợp Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hoặc có quyết định thu hồi đất.” Nội dung này chưa phù hợp với nguyên tắc về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất đã được quy định là “trong thời hạn sử dụng đất”.

+ Đề nghị nghiên cứu, quy định nội dung này theo hướng cho phép cá nhân, hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức khi hết hạn sử dụng đất và nếu có nhu cầu thì không phải làm thủ tục gia hạn mà vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 như Điều 166 của dự thảo Luật sau: “1. ..., trừ trường hợp Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hoặc có quyết định thu hồi đất hoặc thực hiện gia hạn theo yêu cầu của cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Vì khoản 1 chưa đề cập việc sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, đồng thời để đủ điều kiện cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện các quyền của người sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 49 của dự thảo Luật.

+ Đề nghị bổ sung đối tượng cá nhân không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp cho đầy đủ.

+ Đề nghị sửa thành “Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp... là 100 năm. Khi hết thời hạn, thực hiện thủ tục gia hạn theo quy định...”; đề nghị sửa thành thời hạn cho thuê là 30 năm; đề nghị sửa thành thời hạn cho thuê “lâu dài”; đề nghị bỏ quy định về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp.

+ Đề nghị bổ sung “1...., trừ trường hợp Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất mà phải thu hồi đất thực hiện các công

trình, dự án phải thu hồi đất hoặc có quyết định thu hồi đất. Diện tích không được gia hạn quy định tại khoản này được bồi thường, hỗ trợ theo quy định đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại Luật này”.

+ Đề nghị bổ sung thêm đối tượng “hộ gia đình trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp” do thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay chủ yếu được cấp mang tên hộ gia đình. Việc bỏ đối tượng “hộ gia đình” sẽ gây khó khăn khi làm các thủ tục như sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất về sau.

- Khoản 2: đề nghị điều chỉnh lại thời gian cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 20 năm; không quá 30 năm.

+ Đề nghị sửa thành: “ Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 25 năm và sau khi hết thời hạn cá nhân có nhu cầu thuê đất tiếp thì Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê nhưng không quá 10 năm” - Lý do: Giảm thời gian thuê đất và sau khi hết thời hạn cá nhân có nhu cầu thuê đất tiếp thì Nhà nước tiếp tục cho thuê Vì nếu gia hạn thời gian 50 năm sẽ ảnh hưởng đến thể chế, chính sách, mục tiêu kinh tế, xã hội cần điều chỉnh thay đổi nhiều.

+ Đề nghị kiến nghị “Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân có nhu cầu thì được nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất không quá 50 năm và không phải làm thủ tục gia hạn”.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bổ sung nội dung như quy định Điều 126 Luật Đất đai năm 2013: “đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê 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”.

+ Đề nghị nêu rõ hơn về cụm từ “dự án đầu tư”, được hiểu là dự án đầu tư do nhà đầu tư phê duyệt theo quy định pháp luật về xây dựng hay là “các giấy tờ, văn bản về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư”;

+ Đề nghị điều chỉnh lại thời gian cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân, tổ chức không quá 20 năm.

+ Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 60 năm

+ Đề nghị làm rõ “dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm”, có tiêu chí hoặc danh mục dự án cụ thể để các cơ quan chức năng dễ áp dụng.

+ Đề nghị quy định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cụ thể nhưng không quá mức tối đa đối với dự án đầu tư cho phù hợp với Luật này do nội dung này không quy định thời hạn cụ thể.

+ Đề nghị bổ sung quy định thời hạn sử dụng đất khai thác khoáng sản, mà việc sử dụng đất khai thác khoáng sản thời gian qua ảnh hưởng rất lớn đến môi trường, đời sống của người dân.

+ Đề nghị điều chỉnh lại thời gian cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân, tổ chức tại khoản 3 Điều 166 không quá 20 năm.

+ Đề nghị làm rõ cơ quan có thẩm quyền gia hạn thời hạn sử dụng đất khi người dân có nhu cầu.

- Khoản 4:

+ Đề nghị điều chỉnh thời gian giao đất đối với trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao là không quá 50 năm; không quá 70 năm.

- Khoản 5: Đề nghị xem xét nâng thời hạn cho thuê đất công ích thành 10 năm; Quỹ đất nông nghiệp hiện nay do UBND cấp xã quản lý không có cơ sở để phân định cụ thể giữa quỹ đất nông nghiệp chưa giao, chưa cho thuê với quỹ đất công ích 5%; đồng thời cũng chưa có quy định cơ quan nào có thẩm quyền phê duyệt quỹ đất công ích 5% của xã, phường, thị trấn; Đề nghị giao Bộ TNMT quy định cụ thể trình tự, thủ tục cho thuê đất thuộc quỹ đất sử dụng mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

+ Đề nghị kéo dài thời gian thuê đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích.

- Khoản 8: Đề nghị sửa khoản này thành: "...quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

- Khoản 10:

+ Đề nghị cho phép nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thời hạn sử dụng đất và thời gian hoạt động dự án trong khoảng thời gian sớm hơn; đề nghị sửa đổi bổ sung như sau: "Người sử dụng đất có thể gia hạn sử dụng đất bất cứ lúc nào nhưng phải trước khi hết hạn sử dụng đất ít nhất 06 tháng,...; đề nghị quy định rõ thời điểm khi hết hạn thì phải nộp hồ sơ xin gia hạn, nếu không nộp thì thu hồi quỹ đất theo hướng tiếp nhận lại chứ không phải ban hành quyết định hành chính. Ngoài ra, cần có quy định tối đa bao nhiêu tháng đến tối thiểu còn bao nhiêu tháng, tránh cách hiểu khác nhau về thời điểm thực hiện thủ tục.

+ Đề nghị bổ sung: từ khi hết hạn sử dụng đất đến 06 tháng sau đó mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Đề nghị bổ sung quy định về căn cứ để xác định thời gian gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất, đối với trường hợp không thuộc đối tượng điều chỉnh thời gian hoạt động của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

+ Đề nghị điều chỉnh “cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất” thành “tiến hành xử phạt vi phạm hành chính và buộc thực hiện thủ tục gia hạn nếu đã xử lý vi phạm hành chính mà sau thời gian 30 ngày người sử dụng đất không thực hiện gia hạn thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất”.

- Tại thời điểm tổ chức tín dụng xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất có thời hạn, nhiều quyền sử dụng đất đã hết hạn nhưng không được người sử dụng đất đề nghị gia hạn dẫn tới việc đất bị thu hồi. Có trường hợp khi cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tại sản để xử lý nợ cho TCTD, Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu có đề nghị của người sử dụng đất mới thực hiện gia hạn, dẫn tới việc tài sản bảo đảm không còn thời hạn sử dụng nên không thể xử lý được. Do vậy, đề nghị có những quy định cụ thể hướng dẫn việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đã hết hạn nhằm đảm bảo quyền và lợi ích cho tổ chức tín dụng.

- Đề nghị có quy định đối với trường hợp có người thừa kế và có nhu cầu sử dụng đất thì làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho người thừa kế vì trong quá trình sử dụng đất sẽ có các giao dịch liên quan đến thửa đất này mà cần phải đứng tên chính chủ, nếu không sẽ gây khó khăn cho người thừa kế.

*** Điều 167. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:** Có 38 lượt ý kiến¹⁷⁴.

- Điểm b khoản 1 Điều 167 quy định không phù hợp với khoản 1 điều 166 - thời hạn là 50 năm.

- Khoản 2: Đề nghị nêu rõ hơn về cụm từ “dự án đầu tư”, được hiểu là dự án đầu tư do nhà đầu tư phê duyệt theo quy định pháp luật về xây dựng hay là “các giấy tờ, văn bản về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư”;

- Khoản 3: Đối với tổ chức tư nhân có nguồn vốn nhận chuyển nhượng của dân, nhập góp vốn từ người dân khi CMĐ sử dụng đất ở chuyển sang đất có thời hạn thì thời hạn sử dụng đất là lâu dài; do đó đề nghị bỏ thời hạn 50 năm trong dự thảo Luật.

Đối với tổ chức tư nhân có nguồn vốn đất TMDV sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế CMĐ thì NN ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời hạn sử dụng là 70 năm.

- Đề nghị quy định bổ sung khoản 4 như sau: “4. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận

¹⁷⁴ Có 33 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thời hạn sử dụng đất khác nhau, trong đó có một phần diện tích đất có thời hạn ổn định lâu dài thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 166 của Luật đất đai”.

*** Điều 168. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất:** Có 34 lượt ý kiến¹⁷⁵.

- Khoản 1:

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung thành: “1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất. Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 166 mà không phải làm thủ tục gia hạn, trừ trường hợp Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất mà phải thu hồi đất thực hiện các công trình, dự án phải thu hồi đất hoặc có quyết định thu hồi đất. Diện tích không được gia hạn quy định tại khoản này được bồi thường, hỗ trợ theo quy định đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại Luật này”.

+ Đề nghị quy định thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo thời hạn sử dụng đất của loại đất khi chuyển quyền; được tính từ thời điểm cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng.

+ Đề nghị bổ sung nội dung vào như sau: “Trường hợp tổ chức, cá nhân đã nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng của cá nhân thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất do trúng đấu giá tài sản đã kê biên theo quy định trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành mà hết hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được ký đơn để Nhà nước xem xét cho gia hạn theo thời hạn quy định tại Điều 166 của Luật này”.

+ Đề nghị bỏ quy định “kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;”

*** Điều 169. Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án:** Có 38 lượt ý kiến¹⁷⁶.

- Đề nghị không thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

¹⁷⁵ Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹⁷⁶ Có 30 lượt đồng ý với dự thảo

- Đề nghị điều kiện điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư khi chưa hết thời hạn sử dụng đất khi chủ đầu tư không nợ nghĩa vụ với ngân sách nhà nước.

- Đề nghị sửa đổi điểm a thành “Phù hợp với quy hoạch cấp có thẩm quyền phê duyệt”. Vì kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phê duyệt trước 31/12 hàng năm, trong khi nhà đầu tư điều chỉnh dự án theo tình hình thực tế, không xác định cụ thể để đăng ký với UBND cấp huyện nơi có đất đưa vào danh mục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của Dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

- Điểm b khoản 1 quy định chủ đầu tư phải “có văn bản đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư”; “có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án”; đề nghị xem xét lại thủ tục này để tránh tình trạng các thủ tục chồng lấn giữa các luật có liên quan và tạo thêm gánh nặng về thủ tục cho chủ đầu tư và phù hợp với pháp luật về đầu tư; đề nghị xem xét bỏ điều kiện quy định có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án.

- Điểm d khoản 1 đề nghị xem xét, sửa đổi về nội dung “đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường”.

2.13.2. MỤC 2. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG

- Mục 2 Chương XIII đề nghị sửa cụm từ: “Chế độ sử dụng đất” thành cụm từ “Hạn mức giao, nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp và Chế độ sử dụng các loại đất”.

- Về quy định các loại đất: cần có khái niệm từng loại đất và quy định các tiêu chí cụ thể để xác định các loại đất; tên các loại đất cần thống nhất với các tiêu chí trong quy định về chế độ sử dụng các loại đất.

- Đề nghị rà soát các Điều luật để bổ sung thêm chủ thể sử dụng đất là hộ gia đình.

- Đề nghị tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình trong dự thảo Luật Đất đai; tiếp tục nghiên cứu, ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành về nội dung này để thống nhất với các Luật chuyên ngành khác có liên quan.

- Đối với việc giao rừng cho đồng bào dân tộc thiểu số gắn với tạo sinh kế và tăng thu nhập cho đồng bào dân tộc thiểu số: (1) Đề nghị có hướng dẫn quy định cụ thể về vấn đề sử dụng kết hợp đất rừng với mục đích sử dụng đất khác; (2) Đề nghị bổ sung quy định cho người dân kết hợp trồng cây lâu năm, cây ăn quả có giá trị kinh tế cao có lợi thế của địa phương. Để thực hiện cho hiệu quả quy định này cần phải sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan tại Luật Lâm nghiệp; (3) Giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, căn cứ trữ lượng, chức năng, vị trí để phân định cụ thể khu vực được kết hợp sản xuất nông nghiệp, khu vực

cấm kết hợp sản xuất nông nghiệp. Để hạn chế việc người đồng bào dân tộc thiểu số chuyển nhượng đất sản xuất trong khi diện tích đất chỉ đủ để sản xuất, gây tình trạng thiếu đất sản xuất đang có chiều hướng gia tăng trong giai đoạn hiện nay. Dự thảo Luật cần quy định, trước khi chuyển nhượng đất sản xuất, người đồng bào dân tộc thiểu số phải cam kết còn đất sản xuất, có phương kế sinh sống ổn định, đảm bảo cuộc sống và có xác nhận của chính quyền cấp xã.

- Đề nghị bổ sung 01 Điều quy định về Đất giết mổ tập trung: là đất để xây dựng cơ sở giết mổ tập trung tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về thú y, bao gồm: chuồng nuôi nhốt, phòng tắm, phòng gây choáng, phòng mổ, sơ chế, chế biến, bảo quản sản phẩm chăn nuôi, hệ thống kho, phòng làm việc cho nhân viên thú y làm công tác kiểm soát giết mổ, khu cách ly động vật nghi mắc bệnh, khu xử lý động vật chết, công trình xử lý chất thải và công trình phụ trợ khác. Vì, tại điểm 2.1.3 của QCVN 01-150:2017/BNNPTNT (ban hành kèm theo Thông tư số 13/2017/TT-BNNPTNT ngày 20/6/2017 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn) quy định: Khu giết mổ tập trung phải cách biệt tối thiểu 01 km với trại chăn nuôi, chợ buôn bán gia súc, gia cầm và các nguồn gây ô nhiễm như bãi rác, nghĩa trang, nhà máy thải bụi và hóa chất độc hại. Vì vậy nên tách khái niệm về đất dành cho chăn nuôi tập trung và đất dành cho giết mổ tập trung để trong quá trình làm quy hoạch đất tại các địa phương cấp xã sẽ dễ dàng thực hiện.

*** Điều 170. Hạn mức giao đất nông nghiệp:** Có 114 lượt ý kiến¹⁷⁷.

- Đề nghị bổ sung quy định: Đối với các hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước công nhận diện tích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân đó trực tiếp sản xuất nông nghiệp trước ngày 01/7/2014. Nếu vượt hạn mức quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều này, thì được gia hạn lại theo diện tích sử dụng đã được Nhà nước công nhận không tính vượt hạn mức”.

- Đề nghị bổ sung quy định hạn mức giao đất nông nghiệp cho tổ chức để sản xuất nông nghiệp, sản xuất thực nghiệm.

- Đề nghị quy định giao cho UBND cấp tỉnh quy định cụ thể về hạn mức đất trên địa bàn từng tỉnh để đảm bảo phù hợp với từng vùng, miền, từng địa phương.

- Thực tế hiện nay quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp không còn sử dụng để giao đất nông nghiệp; chỉ còn sử dụng trong một số trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư... gây nên sự hiểu nhầm về cản trở tích tụ, tập trung đất đai. Do vậy, nên bỏ nội dung Điều 170 và chuyển nội dung của Điều này vào Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Đề nghị tăng hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân, hộ gia đình; đề nghị nâng hạn mức giao đất trồng cây hàng năm.

¹⁷⁷ Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Đề nghị không giới hạn đối tượng nhận tặng, cho hoặc chuyển nhượng đất trồng lúa.

- Đề nghị bổ sung quy định về hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- Đề nghị bổ sung hạn mức giao đất ở và hạn mức chuyển mục đích của cá nhân.

- Đề nghị sử dụng cụm từ “UBND cấp xã” thay cụm từ “UBND xã, phường, thị trấn” cho thống nhất với việc sử dụng các cụm từ “UBND cấp huyện” và “UBND cấp tỉnh”.

- Đề nghị bổ sung quy định khoản 9 “Không áp dụng hạn mức giao đất đối với việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư để quản lý, bảo vệ rừng”.

- Đề nghị bổ sung hạn mức giao đất cho cộng đồng dân cư đối với khu rừng tín ngưỡng vì: Điểm b khoản 2 Điều 123 đã có quy định về việc giao đất cho cộng đồng dân cư, đồng thời điểm d khoản 1 Điều 16 của Luật Lâm nghiệp có quy định giao rừng cho cộng đồng dân cư đối với khu rừng tín ngưỡng mà họ đang quản lý và sử dụng theo truyền thống.

- Khoản 1:

+ Đề nghị tăng hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thành 05 ha và không phân biệt vùng, miền.

+ Hiện nay nhiều dự án nông nghiệp có nhu cầu sử dụng diện tích đất canh tác trên quy mô lớn, vượt hạn mức quy định và đem lại hiệu quả cao về kinh tế. Vì vậy, cần nghiên cứu điều chỉnh hạn mức giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân cho phù hợp với yêu cầu thực tế trong sản xuất nông nghiệp tại các địa phương, tạo điều kiện để phát triển các dự án đầu tư nông nghiệp sử dụng công nghệ cao, sạch, sản xuất trên quy mô lớn, tập trung...

+ Đề nghị điều chỉnh hạn mức 03 ha cho mọi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực đông nam bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu long thành 05 ha.

+ Đề nghị nâng hạng mức giao đất trồng cây hàng năm đối với khu vực nông thôn ở Tây nguyên là 03 ha.

+ Đề nghị bổ sung thêm vùng đặc biệt khó khăn đối với các tỉnh miền núi phía Bắc.

+ Việc quy định hạn mức “Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác” là rào cản lớn trong quá trình tích tụ, tập trung đất nông nghiệp cho sản xuất lớn và ứng dụng công nghệ cao.

- Khoản 2: Đề nghị bổ sung hạn mức giao đất nông nghiệp phục vụ chăn nuôi tập trung và các loại đất nông nghiệp khác.

- Khoản 3: Đề nghị xem xét sửa đổi hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất không quá 50 ha thay vì 30 ha như dự thảo.

- Khoản 4:

+ Đề nghị điều chỉnh lại như sau: Trường hợp cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 03 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi. Trường hợp cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 15 héc ta.

+ Đề nghị điều chỉnh như sau: “4. Trường hợp... ở đồng bằng; không quá 15 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi. Trường hợp cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 15 héc ta”;

+ Đề nghị bổ sung thêm trường hợp cá nhân được giao thêm đất rừng phòng hộ thì hạn mức giao đất rừng phòng hộ sẽ được xác định như thế nào.

- Khoản 5: Đề nghị thay cụm từ “đất trồng, đồi núi trọc” bằng cụm từ “đất bằng chưa sử dụng, đất đồi, núi chưa sử dụng, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng” để phù hợp và thống nhất với Điều 10 của Dự thảo.

- Khoản 6:

+ Đề nghị bỏ quy định tại khoản 6 vì quy định tại khoản này không có sự khác biệt so với các hộ gia đình, cá nhân ngoài vùng đệm của rừng đặc dụng, hơn nữa hiện chưa có sự xác định ranh giới và công nhận cụ thể của cơ quan quản lý nhà nước về vùng đệm của rừng đặc dụng.

+ Đề nghị quy định hạn mức đất nông nghiệp cụ thể cho từng địa phương, từng vùng, vì: do đặc thù vùng về kinh tế nông nghiệp nông thôn nên việc quy bằng về hạn mức đất nông nghiệp là không phù hợp mà cần phải có diện tích cụ thể cho từng vùng để mang lại hiệu quả cao nhất.

- Khoản 7:

+ Đề nghị thay cụm từ “nơi đăng ký hộ khẩu thường trú” bằng cụm từ “nơi đăng ký thường trú”; đồng thời rà soát các điều luật khác để bỏ cụm từ “hộ khẩu” vì hiện nay hộ khẩu đã bị loại bỏ hoàn toàn.

+ Đề nghị sửa đổi như sau: “Cơ quan tài nguyên và môi trường nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.”

- Khoản 8: Đề nghị sửa đổi, bổ sung thành: “Diện tích đất nông nghiệp của cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng, cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất được cộng dồn và tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều này.”

*** Điều 171. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân:** Có 166 lượt ý kiến¹⁷⁸.

- Đề nghị tăng hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, diện tích đất nông nghiệp nhỏ lẻ sẽ gây khó khăn trong việc sản xuất tập trung, ứng dụng công nghệ cao.

- Đề nghị quy định khung về hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và giao Chính phủ quy định hạn mức cụ thể để phù hợp với thực tế và khuyến khích sản xuất tập trung, tích tụ đất nông nghiệp.

- Nên nghiên cứu điều chỉnh chia đất sản xuất nông nghiệp 10 năm một lần cho sát với tình hình thực tế; vì nhiều người sinh từ năm 1992 đến nay không có đất ruộng để canh tác, nhưng những người chết đi rồi vẫn có đất canh tác. Đề nghị nên giới hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo người dân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có đất để sản xuất.

- Đề nghị bổ sung quy định cụ thể về cách tính hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, việc tính hạn mức này theo địa giới hành chính cấp tỉnh hay trên cả nước đối với một đối tượng sử dụng đất.

- Dự thảo Luật quy định tổ chức được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp nhưng Điều 171 chưa quy định về hạn mức nhận chuyển nhượng đất lúa của tổ chức.

- Đề nghị quy định rõ “Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân” bao gồm các trường hợp nào, cụ thể: nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế,... hoặc các trường hợp nhận quyền theo các hình thức khác quy định tại Điều 30.

- Đề nghị mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, nhằm tạo điều kiện các tổ chức kinh tế (HTX nông nghiệp, các tổ chức kinh tế khác...) thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, thu hút đầu tư, khuyến khích phát triển sản xuất nông nghiệp, huy động nguồn lực đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp phù hợp với sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung, quy mô lớn.

- Khoản 1:

+ Tại khoản 1 quy định: “Hạn mức nhận chuyển quyền không quá 15 lần...”. Tuy nhiên, tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 186 quy định về các phương thức tích tụ đất nông nghiệp như: nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn. Như vậy, trong trường hợp dự án phát triển nông nghiệp đòi hỏi diện tích đất đai cần tích tụ bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lớn hơn 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất thì sẽ vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 171; do đó, đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa để đảm bảo tính thống nhất trong quy định.

¹⁷⁸ Có 47 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Đề nghị bỏ hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, tuy nhiên để quản lý, sử dụng đất đai được hiệu quả cần đánh thuế sử dụng đất nông nghiệp.

+ Đề nghị đối với trường hợp chuyển đổi đất giữa các hộ gia đình liền kề để thừa đất vuông vắn thì bị vướng mắc quy định hạn mức.

+ Không nên giới hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình. Nên áp dụng hình thức thu thuế cao hơn với các trường hợp vượt hạn mức theo thang bậc.

+ Bổ sung hoàn thiện các chính sách hỗ trợ ổn định đời sống, đào tạo, chuyển đổi nghề, ổn định sản xuất kinh doanh.

+ Trong thời gian qua khi người dân chuyển quyền sử dụng đất lúa phải yêu cầu địa phương xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng tại thành phố (như Biên Hòa, Đồng Nai) không có đất lúa và không có cơ sở xác nhận. Đại biểu đề nghị căn cứ căn cước công dân để xác định và không đặt ra các thủ tục hành chính đồng thời không mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa vì điều này ảnh hưởng nghiêm trọng đến đảm bảo đất sản xuất cho người nông dân.

+ Đề nghị quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể theo từng hình thức tại khoản 1, trong đó: chỉ mở rộng hạn mức đối với trường hợp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, không mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất (giữ nguyên hạn mức không quá 10 lần như Luật Đất đai năm 2013), còn đối với nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do thừa kế thì thực hiện theo quy định của pháp luật về quyền thừa kế.

+ Quy định về hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân: đề nghị xem xét phân ra khu vực đồng bằng và khu vực miền núi, hoặc đô thị và nông thôn nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

+ Đề nghị xem xét lại hạn mức nhận chuyển nhượng sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân là quá cao. Đồng thời, cần phải quy định rõ cụ thể tùy mục đích sử dụng của cá nhân nhận chuyển nhượng.

+ Đề nghị quy định rõ “hạn mức” là bao nhiêu và chuyển nhượng không quá 15 lần hạn mức, có ảnh hưởng đến chủ trương khuyến khích việc xây dựng cánh đồng mẫu lớn và tích tụ, tập trung đất theo đúng đầu tư sản xuất kinh doanh quy mô lớn công nghiệp cơ giới hóa, hiện đại hóa trong nông nghiệp, nông thôn hay không?

+ Đề nghị ban soạn thảo cần có khảo sát thực tế ở nông thôn, ở nhiều vùng miền trong cả nước để làm cơ sở xây dựng hạn mức chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

tích tụ đất đai; cần đánh giá kỹ lưỡng tác động của quy định này vì nguy cơ người nông dân sẽ không có đất để sản xuất, gây hệ quả lâu dài cho xã hội.

+ Quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân cần gắn với dồn điền đổi thửa để áp dụng khoa học công nghệ trong sản xuất nông nghiệp sạch nhằm xây dựng sản phẩm nông nghiệp trở thành hàng hóa có chất lượng cao.

+ Đề nghị bổ sung “Giao trách nhiệm cho UBND tỉnh quy định hạn mức chuyển quyền cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương”.

- Khoản 2:

+ Đề nghị bỏ quy định tại khoản 2, vì đã quy định giao địa phương căn cứ điều kiện cụ thể để quy định thì không nên đặt quá nhiều căn cứ. Mặt khác các nội dung quy định tại khoản 2 dễ dẫn đến các cách hiểu khác nhau trong thực thi Luật. Cần làm rõ Điều khoản này làm căn cứ để quy định hạn mức tại khoản 3, hay là làm căn cứ để quy định hạn mức với từng dự án cụ thể (đồng thời không được vượt quá hạn mức quy định tại khoản 3).

+ Đề nghị quy định rõ tiêu chí “công nghệ sản xuất” để áp dụng thống nhất trong cả nước.

- Khoản 3:

+ Đề nghị giao thẩm quyền này cho HĐND cấp tỉnh để đảm bảo phù hợp nhiệm vụ, quyền hạn của HĐND cấp tỉnh và phát huy quyền làm chủ của nhân dân.

+ Đề nghị có quy định về cơ chế giám sát để quản lý việc nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất trên nhiều địa phương khác nhau.

- Khoản 4: Đề nghị bỏ khoản này do đã được quy định tại Điều 121.

* **Điều 172. Đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng:** Có 79 lượt ý kiến¹⁷⁹.

- Khoản 1: Đề nghị mở rộng thêm đối tượng nhận, tặng, cho, thừa kế đối với đất nông nghiệp trồng lúa nước vì thực tế một số trường hợp họ là người thừa kế duy nhất của hàng thừa kế thứ nhất nhưng họ không được nhận thừa kế đất trồng lúa nước thuộc đất nông nghiệp, bị hạn chế của người được hưởng nhận thừa kế theo Bộ Luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung thêm điểm d. Đối với trường hợp được giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất thì không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

¹⁷⁹ Có 31 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

+ Về chế độ quản lý, sử dụng các loại đất, để đảm bảo chủ trương này phát huy hiệu quả trong thực tế, ngăn ngừa các cá nhân nhận chuyển nhượng QSD đất nông nghiệp sử dụng đất sai mục đích, đề nghị bổ sung điều kiện đối với cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp và không được chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nông nghiệp.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định về hộ gia đình, cá nhân thực hiện dồn điền đổi thửa trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này và được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

+ Đề nghị sửa lại là “Đối với những địa phương chưa thực hiện giao hết đất nông nghiệp cho cá nhân...” hoặc sửa thành “Đối với những địa phương còn quỹ đất nông nghiệp...”

+ Đề nghị nên nghiên cứu về việc giao đất nông nghiệp từ trước ngày 15/10/1993 vì sau 30 năm nhà nước giao đất sản xuất nông nghiệp cho cá nhân sinh trước ngày 15/10/1993. Đối với người sinh từ năm 1994 phần này giao cho các địa phương tự điều chỉnh sẽ gây khó khăn cho từng địa phương trong khi đó đối với người được giao đất nông nghiệp từ năm 1993 đến nay họ không còn nhưng diện tích đất được giao vẫn không thay đổi; điều này dự thảo Luật cần quy định chung cho phạm vi cả nước.

+ Tại điểm c khoản 2: Đề nghị quy định rõ việc nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất đúng mục đích, nếu hộ gia đình không còn nhu cầu sử dụng, bỏ hoang đất vì nhiều lý do như đã chuyển cắt khẩu đi nơi khác sinh sống hoặc đã chết thì Nhà nước giao cho các địa phương thống kê, trình cấp thẩm quyền thu hồi các diện tích đó.

- Khoản 3:

+ Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “và để xây dựng nhà ở theo quy định của Chính phủ” sau cụm từ “xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp”.

+ Đề nghị xác định rõ xây dựng nhà ở có thuộc “tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp”.

+ Đề nghị bổ sung thêm như sau: “Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng của từng vùng miền, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch...”.

+ Đề nghị quy định rõ tỷ lệ diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch là bao nhiêu, loại đất nào được xây dựng các công trình phụ trợ; giao cho UBND tỉnh quy định cụ thể.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định đất nông nghiệp được kết hợp với mục đích phục vụ du lịch ở khoản 3 và khoản 4 của Điều này.

+ Việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng như quy định hiện hành rất đơn giản, kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng do ngành nông nghiệp tham mưu; việc quản lý, giám sát chuyển đổi cơ cấu cây trồng không được chặt chẽ, dễ biến tướng thành tự ý chuyển mục đích sử dụng đất để không phải xin phép.

+ Đề nghị bỏ cụm từ “được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch”.

+ Bổ sung công trình xây dựng nhà nuôi yến là hạng mục của công trình phụ trợ sản xuất đất nông nghiệp.

- Khoản 4:

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “theo quy định, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” vào trước cụm từ “không được chuyển sang sử dụng đất vào mục đích khác”. Đề nghị xem xét, nghiên cứu việc kết hợp mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang nuôi trồng thủy sản cụ thể hơn để không gây ảnh hưởng xấu đến tính chất đất, đất sản xuất nông nghiệp do trước đây đã có một số bài học kinh nghiệm về việc nuôi trồng thủy sản gây ảnh hưởng đến đất sản xuất nông nghiệp, hệ sinh thái và chất lượng nước sinh hoạt.

+ Đề nghị quy định bổ sung việc kết hợp sử dụng đất đối với đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng (Điều 172) và đất có mặt nước là ao, hồ, đầm (Điều 182).

Lý do: Hiện nay, các tổ chức kinh tế, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng được giao đất sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tạo nên những khu vực có cảnh quan đẹp có khả năng khai thác du lịch sinh thái nghỉ dưỡng.

+ Tại điểm b, khoản 4 đề nghị bổ sung nội dung: "Nếu trường hợp sử dụng không hiệu quả, để hoang hóa thì Nhà nước sẽ thu hồi".

- Đề nghị bổ sung thêm khoản 5: Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trong các trường hợp: người sử dụng đất không có nhu cầu sử dụng, người sử dụng đất chết, người sử dụng đất hết thời hạn giao đất, cho thuê đất (nếu không có nhu cầu gia hạn). Đất này dùng để giao cho các cá nhân sản xuất nông nghiệp có nhu cầu sử dụng nhưng chưa có đất.

- Bổ sung thêm khoản 5 như sau: “Việc sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức theo quy định của Luật Đất đai trước đây của hộ gia đình, cá nhân do Nhà nước công nhận, do nhận chuyển quyền sử dụng đất được quy định như sau:

“a. Đối với đất đã được công nhận quyền sử dụng đất, đến nay hết hạn sử dụng thì được tiếp tục sử dụng nhưng hạn mức không vượt quá 05 lần hạn mức giao đất quy định tại Điều 170 của Luật này. Phần diện tích còn lại chuyển sang thuê theo quy định.

b. Đối với đất do nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận mà tại thời điểm thực hiện thủ tục chuyển quyền, đất chưa hết thời hạn sử dụng hoặc do nhận thừa kế nhưng chưa lập thủ tục theo quy định đến nay đã hết thời hạn sử dụng thì được tiếp tục sử dụng nhưng hạn mức không vượt quá hạn mức quy định tại Điều 171 của Luật này. Phần diện tích còn lại chuyển sang thuê theo quy định hoặc không quy định hạn mức đối với trường hợp này mà cho tiếp tục sử dụng nếu chấp thuận bãi bỏ Điều 171 như ý kiến trên.”

* **Điều 173. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích:** Có 89 lượt ý kiến¹⁸⁰.

- Đối với các thửa đất nhỏ, lẻ không liền kề nhau nằm rải rác tại các vị trí khác nhau trên một hoặc nhiều xứ đồng thì việc giao đất thông qua đấu giá để cho thuê là bất hợp lý, kinh phí thực hiện rất lớn, có thể vượt quá tiền thuê đất, gây khó khăn cho công tác quản lý của cấp xã. Vì vậy, đề nghị bổ sung thêm quy định đối với các thửa đất công ích có diện tích nhỏ, không liền kề có thể cho thuê không thông qua đấu giá nhằm tận dụng tối đa nguồn thu ngân sách cấp xã từ đất công ích, tránh bỏ hoang gây lãng phí tài nguyên.

- Đề nghị xem xét nâng thời hạn cho thuê đất công ích theo hình thức đấu giá để cho thuê từ 05 năm thành 10 năm để phù hợp với nhu cầu sản xuất và đảm bảo lợi ích của người thuê đất khi thực hiện đầu tư sản xuất với quy mô lớn, đem lại hiệu quả kinh tế cao hơn trong sản xuất nông nghiệp.

- Đề nghị xem xét gia hạn cho thuê lại thời gian sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất nếu cá nhân, tổ chức sử dụng đất có nhu cầu”.

- Đề nghị mở rộng thêm đối tượng được thuê đất công ích là người xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện.

- Thực tế khảo sát tại Thái Bình cho thấy quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích thường manh mún, nhỏ lẻ, nằm xen kẽ với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân quản lý. Do đó việc quy định sử dụng đất công ích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như tại khoản 4 là phù hợp nhưng chỉ sử dụng với các mục đích tại khoản 2 là không khả thi. Như vậy mục đích sử dụng đối với quỹ đất công ích đang thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 còn bất cập nhưng chưa được giải quyết tại dự thảo Luật sửa đổi. Đề nghị không quy định “cứng” các mục đích như tại khoản 2 mà có thể quy định mở là sử dụng chủ yếu vào các mục đích như tại khoản 2 và được quản lý sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch như tại khoản 4.

- Đề nghị quy định cụ thể quỹ đất nông nghiệp nào được xác định để thực hiện cho thuê theo thời hạn quy định tại khoản 2 và quỹ đất nông nghiệp nào được cho thuê theo thời hạn quy định tại khoản 5 Điều 180.

¹⁸⁰ Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung thêm: Đất rừng sản xuất vào nhóm đất công ích, lý do: thực tế hiện nay, đối với huyện miền núi, còn nhiều diện tích đất đang giao cho cộng đồng thôn hoặc đất do UBND xã quản lý là đất rừng sản xuất nhưng không thống kê được vào nhóm đất công ích để quản lý chung.

+ Bổ sung thêm việc phục vụ bố trí tái định cư khi nhà nước thu hồi đất ở của các hộ gia đình, cá nhân vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

+ Đề nghị quy định cụ thể trình tự, thẩm quyền quyết định đưa đất vào và đưa đất ra khỏi quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích.

+ Quy định tại khoản 1 Điều này đã được quy định tại Điều 132 của Luật Đất đai 2013, nhưng 10 năm qua không có quy định hướng dẫn cụ thể về thẩm quyền giao, phương thức giao, thời hạn giao, đối tượng cụ thể được giao (nhất là khái niệm thiếu đất sản xuất) nên các địa phương không thực hiện được; đồng thời đề nghị bổ sung làm rõ các khái niệm “thiếu đất sản xuất” nêu tại ý cuối.

+ Khoản 1 và khoản 2 Điều 173 đang mâu thuẫn nhau; đề nghị ghi rõ diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích trong mức 5% hay ngoài mức 5% đều có thể sử dụng để bồi thường, hỗ trợ.

+ Đề nghị bỏ cụm từ “xây dựng” trong cụm từ “xây dựng và bồi thường” vì ở phần trên đã quy định phục vụ các nhu cầu công ích của địa phương tức là sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng, phúc lợi.

- Khoản 2:

+ Đề nghị quy định bổ sung thêm nội dung sử dụng đất công ích (5%) để thực hiện các dự án phi nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+ Điểm a, khoản 2: Xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Đề nghị: bỏ cụm từ: “theo quy định của UBND cấp tỉnh”.

+ Đề nghị bổ sung thêm công trình đường giao thông, nội đồng, kênh mương phục vụ sản xuất.

+ Đề nghị quy định chi tiết và hướng dẫn rõ cách thức bồi thường, bồi thường bằng hình thức đất đổi đất sẽ phát sinh hiện tượng người có đất được sử dụng để xây dựng công trình công cộng ở một vị trí, đến khi bồi thường lại được bố trí đất ở một vị trí đặc địa hơn, gần trung tâm hơn.

- Khoản 3:

+ Đề nghị sửa thành “việc cho thuê đất công ích không thông qua hình thức đấu giá đất”.

+ Đề nghị bổ sung đối tượng “cho các tổ chức kinh tế có quy mô vừa và nhỏ”, cụ thể như sau: “Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho các tổ chức kinh tế có quy mô vừa và nhỏ, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất”.

+ Đề nghị bổ sung quy định hạn chế trồng cây lâu năm trong trường hợp thuê đất công ích để tránh phát sinh các tranh chấp, rủi ro cho người thuê đất khi thu hồi đất trước khi hết hợp đồng thuê đất.

+ Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do UBND xã cho thuê với thời hạn sử dụng mỗi lần thuê không quá 05 năm tùy theo mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định về duyệt dự án trang trại thì thời gian thực hiện được cấp thẩm quyền phê duyệt là 20 năm. Dẫn tới, khi chủ trang trại đã đầu tư vào trang trại theo lộ trình 20 năm, nhưng hết 05 năm lại bị UBND xã thu hồi và tổ chức đấu thầu, hoặc ký hợp đồng lại, đây là bất cập về chính sách. Đề nghị nghiên cứu bổ sung để có chính sách cho phù hợp và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của chủ trang trại.

+ Đề nghị bổ sung, điều chỉnh khoản này như sau: “Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì UBND cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá thuê đất công ích thì được phép áp dụng theo Điều 49 của Luật Đấu giá tài sản. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 10 năm” cho phù hợp thực tiễn (đã thi hành các quy định này như Luật hiện hành) và tránh phát sinh vướng mắc về đối tượng, hình thức và thời hạn thuê đất.

+ Đề nghị quy định cụ thể hơn việc đấu giá quỹ đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích cho thuê đất để UBND cấp xã thực hiện.

+ Đề nghị bổ sung thêm: trong trường hợp giá trị đầu tư lớn và thu hồi vốn chậm thì được phép gia hạn thời gian thuê nhưng thời gian gia hạn không quá 05 năm; để đảm bảo cho một số dự án có thu hoạch dài ngày, đầu tư lớn không phải tổ chức đấu giá lại để thuê đất.

+ Theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước thì các khoản thu từ quỹ đất công ích và thu hoa lợi công sản khác là khoản thu cân đối ngân sách địa phương (không gắn với nhiệm vụ chi cụ thể, hòa chung trong thu cân đối ngân sách địa phương để cân đối tổng thể nhiệm vụ chi). Trong khi đó, quy định của Luật Đất đai năm 2013 lại quy định khoản thu này gắn với nhiệm vụ chi cụ thể. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phối hợp với Bộ Tài chính

xem xét sửa đổi nội dung này để đảm bảo quy định thống nhất giữa Luật Đất đai và Luật Ngân sách nhà nước theo đúng nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 7 của Luật Ngân sách nhà nước.

- Khoản 4:

+ Đề nghị chuyển khoản 4 thành điểm d của khoản 2 “Sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt” để đảm bảo thực hiện thực tế tại các địa phương khi quy hoạch các dự án đầu tư do cơ bản hiện nay quỹ đất này còn nhiều thửa xen kẹt trong các khu vực quỹ đất 1 đã giao cho người dân.

+ Đề nghị quy định cụ thể trình tự, thẩm quyền quyết định đưa vào quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích và trình tự, thẩm quyền đưa diện tích đất ra khỏi quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích.

+ Đề nghị bổ sung vào khoản 4 nội dung “UBND cấp xã lập hồ sơ, UBND cấp huyện ban hành quyết định giao quỹ đất công ích cho UBND cấp xã quản lý” để đưa các thửa đất công ích vào quản lý một cách minh bạch, có hiệu quả, tạo điều kiện nhanh chóng, không lúng túng trong việc thực hiện chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng.

+ Đề nghị bổ sung nội dung “Chính phủ quy định chi tiết về việc tổ chức đấu giá để cho thuê quỹ đất công ích”. Lý do: Trong quá trình thực hiện còn có sự lúng túng trong việc tổ chức thực hiện việc đấu giá cho thuê đất công ích.

*** Điều 174. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng:** Có 52 lượt ý kiến¹⁸¹.

- Đề nghị chỉnh sửa cụm từ “tổ chức sự nghiệp công lập” thành “đơn vị sự nghiệp công lập” cho thống nhất với các Điều 4, 5, 30, 33, 35, 36, 93, 96, 115, 118, 125, 165, 187, 194 và 208 của Dự thảo.

- Dự thảo quy định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản... thì được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Quy định này mâu thuẫn với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 30 chỉ quy định được nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (dự án sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản ngoài khu cụm công nghiệp không thuộc các trường hợp thu hồi đất) vướng mắc khi thực hiện.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung quy định về việc thanh lý bàn giao tài sản gắn liền với đất đối với dự án được hỗ trợ một phần hoặc toàn phần từ nguồn vốn nước ngoài sau khi kết thúc dự án của dự thảo Luật.

¹⁸¹ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 1: Nội dung khoản này có thể hiểu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu muốn được sử dụng các loại đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 điều 174 thì nhà nước cho thuê theo dự án đầu tư hay là được quyền sử dụng các loại đất nông nghiệp khi nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo điểm h khoản 1 điều 38 (nhận quyền sử dụng đất). Đề nghị cần quy định rõ.

- Khoản 2: Đề nghị sửa cụm từ “Việc giao đất, cho thuê đất phải ưu tiên cá nhân là dân tộc thiểu số không có đất hoặc thiếu đất sản xuất ở địa phương” thành cụm từ “cá nhân là dân tộc thiểu số không có đất, thiếu đất sản xuất vì lý do khách quan được ưu tiên giao đất, cho thuê đất”.

Lý do: Cần xác định rõ việc “không có đất” hoặc “thiếu đất sản xuất” xuất phát từ nguyên nhân khách quan.

*** Điều 175. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng: Có 114 lượt ý kiến¹⁸².**

- Đề nghị xác định lại phần đất khai hoang của các hộ dân trước khi nông trường, lâm trường thành lập để cấp chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho dân.

- Đề nghị bổ sung điều kiện cụ thể của người nhận đất hoặc thuê đất.

- Cần có cơ chế giải quyết dứt điểm các tranh chấp đất nông lâm trường quy định tại Luật này, thu hồi, giao lại cho địa phương để quản lý theo pháp luật về đất đai. Đề nghị chỉnh sửa Khoản 3 Điều này theo hướng làm rõ thẩm quyền của Ủy ban Nhân dân cấp huyện đối với diện tích đất mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể; diện tích đất bàn giao cho địa phương.

- Đề nghị cho ý kiến việc bãi bỏ, đưa ra quy hoạch 3 loại rừng; bố trí mục đích sản xuất đối với loại đất này vì hiện nay đất này không còn phù hợp quy hoạch đất trồng rừng.

- Đề nghị giải quyết dứt điểm các tranh chấp đất nông lâm trường; cần có văn bản hướng dẫn công nhận giấy tờ trong từng giai đoạn đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

- Đối với việc quản lý đất nông lâm trường, đất khoán trắng phát canh thu tô thì phải thu hồi, giao lại cho địa phương để giao lại người người dân sản xuất hoặc giao cho tổ chức quản lý và cho thuê có thời hạn để nhà nước quản lý quỹ đất này.

- Đề nghị quy định thêm cụ thể về tiêu chuẩn, tiêu chí về loại đất được giao là đất sạch không tranh chấp... về đối tượng được giao cũng cần có tiêu chí, tiêu chuẩn như người DTTS sinh sống tại địa phương lâu dài, không có đất sản xuất, không có thu nhập ổn định...

¹⁸² Có 33 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Đề nghị Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đưa thêm nội dung điều kiện thu hồi đất giao khoán cho các nông trường viên tại các nông, lâm trường để tạo cơ sở pháp lý thực hiện chính sách cải tạo các nông, lâm trường tạo quỹ đất sạch đưa ra đấu giá, nhằm đưa đất vào sử dụng một cách có hiệu quả nhất.

- Đề nghị không đưa quy định xử lý đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường trước đây vào quy định trong Luật Đất đai (sửa đổi), Quốc hội nên có Nghị quyết riêng về vấn đề này. Vì các loại đất này do lịch sử để lại, không phải một loại đất riêng cần xác định theo các tiêu chí của luật, việc giải quyết cũng chỉ ở thời điểm nhất định, do đó để đảm bảo tính ổn định của Luật.

- Khoản 1:

+ Đề nghị sửa lại như sau: “Các công ty nông, lâm nghiệp được nhà nước giao đất có trách nhiệm quản lý, sử dụng hiệu quả đất đai và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo phương án sử dụng đất được phê duyệt. Nhà nước thu hồi diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, không sử dụng; đất giao khoán không đầu tư, đất cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư trái quy định; đất bị lấn, bị chiếm và đang có tranh chấp bàn giao về địa phương quản lý”.

+ Đề nghị sửa Khoản 1 như sau: Các công ty nông, lâm nghiệp được Nhà nước giao đất có trách nhiệm quản lý, sử dụng hiệu quả đất đai và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo phương án sử dụng đất được phê duyệt. Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, không sử dụng; đất giao khoán không đầu tư, đất cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư trái quy định; đất bị lấn, bị chiếm và đang có tranh chấp bàn giao về địa phương quản lý”.

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “hợp tác xã” sau cụm từ “công ty” vì hiện nay rất nhiều hợp tác xã tổ chức trồng rừng tập trung.

+ Đề nghị sửa khoản 1 thành "Các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường có trách nhiệm rà soát hiện trạng sử dụng đất về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất và lập phương án sử dụng đất của đơn vị trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó xác định cụ thể: diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng: diện tích đất đang giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm và đang cả tranh chấp".

+ Đề nghị sửa đổi, bổ sung “Các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường có trách nhiệm rà soát hiện trạng sử dụng đất về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất và lập phương án sử dụng đất của đơn vị trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó xác định cụ thể diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích, diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, không sử dụng; đất giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm và đang có tranh chấp”.

Đề nghị giao thẩm quyền cho UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi phần diện tích do các công ty lâm nghiệp sử dụng không hiệu quả, bỏ hoang, nợ đọng thuế nhiều năm (ưu tiên giao cho người dân địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất).

+ Bổ sung thêm cụm từ “theo quy định của Luật này” vào sau cụm từ “sử dụng đất đúng mục đích”.

+ Đề nghị bổ sung trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thực tế có nguồn gốc sử dụng đất ổn định, không tranh chấp trước ngày 01/7/2014 vì thực tế hiện nay người dân đang sử dụng đất sản xuất, canh tác ổn định nhưng không có giấy tờ giao khoán của nông trường khi giải thể.

+ Đề nghị bổ sung phần công nhận quyền sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp giải thể cho đồng bào dân tộc thiểu số, tạo điều kiện cho nhân dân có đất ở, sản xuất, ổn định cuộc sống.

+ Đề nghị bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 175 theo hướng việc rà soát hiện trạng quản lý đất tại các công ty nông, lâm nghiệp cần cơ chế liên ngành, có sự tham gia của các đoàn thể, chính quyền địa phương và đại diện cộng đồng, đặc biệt vùng giáp ranh giữa các địa phương.

- Khoản 2:

+ Đề nghị bổ sung thêm nội dung: UBND tỉnh phê duyệt phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương trước khi tổ chức thực hiện các bước tiếp theo.

+ Đề nghị bỏ cụm từ “công nhận quyền sử dụng đất” và viết lại là “Cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích công nhận cho tổ chức đang sử dụng đúng mục đích theo phương án đã được phê duyệt”.

+ Đề nghị cân nhắc bỏ cụm từ “cấp Giấy chứng nhận”. Tại khoản 37 Điều 3 của dự thảo đã giải thích “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này.” Theo đó, việc công nhận quyền sử dụng đất đã thể hiện những diện tích đất này sẽ được cấp giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất.

+ Tại dự thảo quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê sử dụng đất (điểm c khoản 3 Điều 175). Đề nghị cơ quan soạn thảo xem lại vì theo giải thích từ ngữ tại khoản 37 Điều 3 dự thảo Luật quy định “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này”, như vậy đối tượng người nhận khoán, người đang thuê sử dụng đất sẽ không thỏa mãn về điều kiện này.

+ Đề nghị sửa lại là “Thực hiện tiếp nhận hoặc ủy quyền tiếp nhận đối với phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường bàn giao cho địa phương”.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định về thu hồi phần diện tích đất nông, lâm trường đang quản lý sử dụng không hiệu quả.

+ Tại điểm c khoản 2 Điều 175: Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung từ “c) Thu hồi diện tích đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật; bị lấn, chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định để tạo quỹ đất theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 111 của Luật này.” thành “c) Thu hồi diện tích đang cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái pháp luật; bị lấn, chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định để tạo quỹ đất theo quy định”.

+ Đề nghị xác định tiêu chí việc sử dụng đất không hiệu quả hoặc không sử dụng đất của công ty để làm căn cứ thu hồi đất.

+ Đề nghị xem xét bổ sung thêm đối tượng đất phải xử lý như đất có nguồn gốc của các công ty sản xuất nông, lâm nghiệp mà đơn vị đã giải thể hoặc sử dụng không đúng mục đích. Đề nghị xem xét bổ sung nội dung về việc sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa theo hướng tách giá trị đất ra khỏi giá trị doanh nghiệp.

+ Đề nghị sửa lại là “Thu hồi diện tích đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định để tạo quỹ đất theo quy định tại điểm e khoản 3 của Luật này”.

- Khoản 3:

+ Bổ sung cụm từ “có nhu cầu sử dụng đất và đáp ứng được lao động để sản xuất” vào cuối cả 3 điểm a, b, c.

+ Đề nghị mở rộng đối tượng ưu tiên giao đất, cho thuê đất, cụ thể là đối tượng là gia đình chính sách, con thương binh, liệt sĩ khi có nhu cầu sử dụng đất.

+ Đề nghị viết lại các thứ tự ưu tiên là:

“a) Xây dựng các công trình công cộng;

b) Giao đất, cho thuê đất cho đồng bào dân tộc thiểu số, hộ gia đình, cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất;

c) Công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng đất nếu người sử dụng đất có nhu cầu và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương;

d) Sử dụng vào mục đích khác theo quy hoạch sử dụng đất.”

+ Đề nghị quy định rõ: Thứ tự ưu tiên theo thứ tự a, b, c, d để thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện và đưa điểm c lên trước điểm a.

+ Hiện nay việc lập phương án giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân đối với diện tích đất do các nông, lâm trường bàn giao về cho địa phương quản lý gặp nhiều khó khăn do đã có người sử dụng đất từ trước nên phải xử lý tài sản và hợp đồng giao khoán của các hộ. Đề nghị quy định cụ thể cách thức xử lý các vướng mắc trên để thực hiện việc quản lý, sử dụng đất hiệu quả.

+ Đề nghị bổ sung thêm như sau: “Đối với diện tích đất mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể, kém hiệu quả, diện tích đất bàn giao cho địa phương theo quy định”.

+ Cần quy định rõ các tiêu chí về đất giao để tránh việc giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số ở những vị trí đất manh mún, ở xa, đất xấu, khó khăn cho việc canh tác. Cần quy định rõ việc xử lý đối với trường hợp các hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng từ trước thời điểm các công ty nông, lâm nghiệp được giao đất, cho thuê đất nhưng đã khoanh vùng vị trí.

+ Hiện nay trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, diện tích đất có nguồn gốc Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi của các nông, lâm trường, đơn vị quân đội bàn giao về địa phương theo Luật đất đai năm 1993, 2003 khá lớn; chưa được lập phê duyệt phương án; người dân sử dụng ổn định từ trước thời điểm các nông, lâm trường, đơn vị quân đội thu hồi, bàn giao địa phương quản lý. Do đó, đề nghị bổ sung quy định “Hộ gia đình, cá nhân có khó khăn, đang sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, không có kế hoạch thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền, nguồn gốc do thu hồi của nông lâm trường, xí nghiệp nhà nước, đơn vị quân đội bàn giao về địa phương quản lý trước ngày 01/4/2014 thì xem xét công nhận quyền sử dụng đất”.

+ Đề nghị Quốc hội, Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần thiết bổ sung 01 Chương tại dự thảo Luật, trong đó quy định rõ chế độ quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường; quy định các quyền và chính sách liên quan đến người dân đang sử dụng đất trong phạm vi đất nông lâm trường, quy định cơ chế đặc thù về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, tài chính về đất và các chính sách liên quan đến thu hồi, bồi thường hỗ trợ đối với đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường; quy định bắt buộc về lập dự án đầu tư đối với phần diện tích giữ lại của các công ty nông, lâm nghiệp.

+ Đề nghị có điều kiện ràng buộc cụ thể, yêu cầu không được bán, nếu không sử dụng đất thì nhà nước sẽ thu hồi.

+ Đề nghị xem xét bổ sung xác định rõ và cụ thể đồng bào dân tộc thiểu số là những dân tộc nào và bổ sung thêm đối với rừng cộng đồng của thôn không thuộc rừng phòng hộ, thực tế còn nhiều diện tích chưa được giao cho hộ quản lý.

+ Đề nghị bổ sung đối tượng ưu tiên tiếp theo là các hợp tác xã. Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm a, khoản 3, như sau: “Ưu tiên giao đất, cho thuê đất đối với

đồng bào dân tộc thiểu số hiện đang sinh sống, canh tác trên diện tích theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Luật này”.

+ Đề nghị xem xét ưu tiên quỹ đất này cho tất cả những người dân ở khu vực biên giới và hải đảo, không nên chỉ quy định cho riêng cho người dân tộc thiểu số.

+ Đề nghị Chính phủ có quy định cụ thể về chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

+ Điểm b khoản 3 đề nghị sửa lại là: “b) Cho thuê đất đối với cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất”.

+ Đề nghị bỏ điểm c khoản 3 vì trước đây việc hình thành nông trường Sông Hậu do Nhà nước trưng dụng đất những năm 90 của thế kỷ trước, nơi đây là điểm nóng về an ninh trật tự, người dân bị kích động, lôi kéo bởi thế lực thù địch bên ngoài, tổ chức nhiều cuộc biểu tình gây mất trật tự công cộng rất phức tạp. Do đó, nếu công nhận quyền sử dụng đất cho người nhận khoán hiện nay (đa số từ địa phương khác đến) sẽ gây hậu quả không thể lường trước được.

+ Cần cân nhắc khi quy định công nhận quyền sử dụng đất cho người nhận khoán đất của các công ty nông, lâm trường vì mâu thuẫn với quy định tại khoản 3 Điều 114.

+ Đề nghị sửa đổi Điểm c như sau:

“c) Công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất cho người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng đất”;

Cần quy định rõ tiêu chí về giao đất (đất sạch, không có tranh chấp) và đối tượng ưu tiên. Không quy định tiêu chí về đất xấu, đất ở gần, ở xa.

+ Đề nghị quy định, hướng dẫn cụ thể thủ tục công nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng đất đối với phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp bàn giao cho địa phương. Do trên địa bàn huyện Phú Bình hiện đang vướng mắc diện tích rất lớn do Công ty Lâm nghiệp Thái Nguyên trả ra, đã giao cho địa phương quản lý nhưng việc cấp GCNQSD đất, lập phương án sử dụng đất là rất khó khăn do không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

+ Đề nghị viết lại là “Công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng đất đúng quy định của pháp luật”. Đề nghị bổ sung quy định về tiêu chí công nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thống nhất, tránh tình trạng công nhận quyền sử dụng đất không thỏa đáng.

+ Đề nghị bổ sung quy định cụ thể số năm nhận khoán hoặc cho thuê đất là bao lâu đối với người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng đất thì được công nhận quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “có điều kiện” vào điểm c, Khoản 3 cụ thể như sau: công nhận có điều kiện quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng đất.

*** Điều 176. Đất trồng lúa:** Có 100 lượt ý kiến¹⁸³.

- Đề nghị cân nhắc quy định đất trồng lúa gồm đất trồng lúa 1 vụ lúa trở lên; bổ sung quy định xử lý đối với người được giao đất trồng lúa nhưng bỏ hoang.

- Việc lập quy hoạch, kế hoạch, quản lý, sử dụng đất nông nghiệp đã được quy định ổn định từ Luật Đất đai năm 1993 đến nay; do vậy, nên kế thừa các quy định hiện hành còn phù hợp của Luật Đất đai về chế độ sử dụng đất nông nghiệp để tránh tác động đến người sử dụng đất, phá vỡ các quy hoạch có liên quan đến sử dụng đất. Bên cạnh đó, có thể chỉnh lý, điều chỉnh quy định về chế độ sử dụng đất nông nghiệp cho phù hợp với đặc tính chất lượng của từng loại đất để tăng cường hiệu quả sử dụng đất; như tại quy định về đất trồng lúa (Điều 176 dự thảo Luật) có thể bổ sung, quy định rõ theo hướng đất trồng lúa được sử dụng để trồng lúa hoặc kết hợp trồng hoa màu, các loại cây ngắn ngày, cây theo mùa vụ khác...

- Đề nghị bổ sung 02 khoản vào Điều 176:

+ Nhà nước và cơ quan địa phương có trách nhiệm điều tra, khảo sát, đánh giá tác động xấu của BĐKH lên hoạt động trồng lúa, từ đó có chính sách phát triển và quy hoạch trồng lúa chuyển sang cây trồng vật nuôi khác phù hợp với tình hình từng thời điểm.”

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án trồng lúa tập trung.

Vấn đề này có 02 khía cạnh cần xem xét: chính sách đảm bảo an ninh lương thực trong nước và thu hút vốn đầu tư cho sự phát triển bền vững ngành nông nghiệp trồng lúa.

- Với thực tế, hiện nay đang khó khăn rất nhiều cho người dân về việc sử dụng đất loại đất như: Trước đây đất khai hoang khi được cấp GCNQSDĐ trước năm 1992 để là đất trồng lúa. Trong quá trình sử dụng lâu dài người dân bồi đắp thành cây lâu năm, cây ăn quả và cây hàng năm nhưng trong GCNQSD thì vẫn để đất trồng lúa.

Đề nghị Chính phủ nghiên cứu, bổ sung: Quy định khi cấp đổi GCNQSDĐ, đo đạc cập nhật bản đồ dữ liệu đất đai, cần rà soát luôn về mục đích sử dụng đất ghi trên GCNQSDĐ có phù hợp hay không? Đề cấp đổi cho người dân đúng với mục đích sử dụng thực tế, phân loại đất theo thực tế người dân đang sử dụng. (ví dụ, người dân đang sử dụng đất cây lâu năm thì ghi trên GCN là đất cây lâu năm; người dân đang trồng lúa thì ghi trên GCN là đất trồng lúa...).

¹⁸³ Có 28 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Đề nghị xem xét đối với đất trồng lúa không nên chuyển đổi quá nhiều cơ cấu cây trồng, vật nuôi và xây dựng các công trình. Nếu cho chuyển đổi nhiều sẽ phá vỡ, làm đảo lộn vùng quy hoạch, dẫn đến khó khăn trong việc sản xuất, làm thay đổi cơ sở hạ tầng kênh, mương, ảnh hưởng về môi trường đối với diện tích đất trồng lúa xung quanh.

- Cần giữ lại diện tích trồng lúa thích hợp để đảm bảo an ninh lương thực quốc gia. Không cho chuyển mục đích hết diện tích đối với những vùng, miền đặc thù trồng lúa.

- Đề nghị mở rộng đối tượng được chuyển nhượng đất trồng lúa.

- Đề nghị cần mở rộng đối tượng sử dụng đất trồng lúa là cá nhân để khuyến khích phát triển đất nông nghiệp; chỉ hạn chế đối với đối tượng là tổ chức kinh tế, cho phép chuyển nhượng khi có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

- Khoản 2:

+ Đề nghị sửa lại là “Nhà nước có chính sách điều tiết, phân bổ ngân sách, hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao, nâng cao đời sống người trồng lúa đảm bảo an ninh lương thực quốc gia”. Tương tự, bổ sung chính sách đối với vùng trồng rừng và người trồng rừng tại các Điều 178, 179 và 180.

+ Đề nghị gộp khoản 2 và khoản 4 thành “Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp”.

- Khoản 3:

+ Cho phép người sử dụng đất trồng lúa kém hiệu quả chuyển sang sử dụng vào mục đích NTTS, kết hợp với trồng cây hàng năm, cây ăn quả mà không phải xin phép vì trên thực tế đây là mô hình rất hiệu quả.

+ Đề nghị bổ sung nội dung: “Trừ trường hợp có báo cáo tác động xấu của điều kiện BĐKH, và nhu cầu khẩn cấp thay đổi cơ cấu sản xuất, phù hợp với tình hình của địa phương trong từng thời điểm”.

+ Đề nghị sửa lại như sau: “Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép”.

+ Đề nghị xem xét bổ sung nội dung “cấm trồng cây lâu năm”.

- Khoản 4: đề nghị sửa thành “Nhà nước có chính sách bảo vệ đất chuyên trồng lúa nước, không được chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước tại khu vực quản lý nghiêm ngặt theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trừ những

trường hợp đặc biệt quan trọng cần thu hồi đất để sử dụng vào mục đích công trình quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định và các công trình hạ tầng phục vụ quản lý chặt chẽ các khu vực này; hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp” nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa Điều 151 dự thảo Luật Đất đai với nội dung Kết luận số 81-KL/TW ngày 29/7/2020 của Bộ Chính trị và Nghị quyết số 34/NQ-CP ngày 25/3/2021 của Chính phủ về Bảo đảm an ninh lương thực quốc gia đến năm 2030.

- Khoản 5:

+ Đề nghị sửa như sau: “5. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa 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 và phải có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của Chính phủ” để thống nhất giữa Luật Trồng trọt và Luật Đất đai.

+ Đề nghị bổ sung việc thu tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa đối với chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Đề nghị làm rõ người được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa gồm những trường hợp nào? có bao gồm toàn bộ các trường hợp theo quy định tại Điều 118 và Điều 119 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi hay không.

- Khoản 6:

+ Đề nghị bổ sung vào hai khoản này quyền được xây nhà ở trên đất nông nghiệp như sau: “6. Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa và được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp và để xây dựng nhà ở nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật.”

+ Đề nghị làm rõ “xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp” có bao gồm xây dựng nhà để ở hay không.

+ Đề nghị bổ sung nội dung: “Trong một số trường hợp do tác động xấu của BĐKH, người sử dụng được quyền đề nghị và chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang hình thức khác phù hợp theo quy hoạch phát triển đất của địa phương”.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định chuyển đổi đối với diện tích đất trồng lúa 02 vụ bắp bên không ổn định để đảm bảo an ninh lương thực.

+ Đề nghị điều chỉnh thành: “Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa và được sử dụng một tỷ lệ

đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật”.

+ Đề nghị bỏ quy định “xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp”.

+ Đề nghị làm rõ nội hàm “không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch”.

+ Đề nghị viết lại là “Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa và được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp nhưng không được làm giảm tầng đất mặt trồng lúa và không được làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật”.

+ Đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích công cộng, công trình sự nghiệp công, dự án đầu tư công, dự án PPP thì không phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

+ Ngoài quy định phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất chuyên trồng lúa quy định tại khoản 5 Điều 176 của Dự thảo Luật, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung quy định về bảo vệ tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước khi chuyển đổi sang mục đích phi nông nghiệp để phù hợp với Luật Trồng trọt năm 2018.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định “Chính phủ quy định tỷ lệ đất để xây dựng công trình trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp quy định tại khoản 6 Điều này”.

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “do UBND tỉnh quy định” vào sau cụm từ “được sử dụng một tỷ lệ nhất định”.

+ Đề nghị quy định rõ việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa và được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp có cần xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền không, phù hợp với quy định nào của pháp luật, cơ quan nhà nước nào sẽ hướng dẫn người dân thực hiện.

+ Đề nghị quy định chặt chẽ nội dung về “được chuyển đổi cơ cấu cây trồng” và “được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình” để tránh trường hợp lợi dụng việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để chuyển mục đích sử dụng đất bất hợp pháp, sau khi chuyển đổi không thể quay lại hiện trạng sử dụng đất như lúc đầu. Đề nghị làm rõ cách xác định thế nào là “một tỷ lệ đất” để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

+ Đề nghị bổ sung thêm khoản 7: “Chính phủ quy định cụ thể về quy hoạch bảo vệ phát triển đất trồng lúa”.

+ Đề nghị bổ sung khoản 7: “Người sử dụng đất trồng lúa, nếu hai năm liên tục không sử dụng, sản xuất thì phải nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa hoặc bị thu hồi do không sử dụng.”

* **Điều 177. Đất chăn nuôi tập trung:** Có 48 lượt ý kiến¹⁸⁴.

- Đề nghị xem xét điều chỉnh cụm từ “Đất chăn nuôi tập trung” (quy định cụ thể tại Điều 155 của Dự thảo) sửa thành “Đất chăn nuôi trang trại” để phù hợp với quy định tại khoản 4, Điều 2 Luật Chăn nuôi năm 2018.

- Đề nghị bỏ quy định về đất chăn nuôi tập trung. Nguyên nhân là để đảm bảo sự ổn định trong hệ thống phân loại đất từ trước đến nay. Việc quy định thêm loại đất mới dễ dẫn đến hệ lụy phức tạp mà thực tiễn thời gian qua đã chứng minh (ví dụ Luật Đất đai 2013 bổ sung loại đất thương mại dịch vụ, dẫn đến phải điều chỉnh lại hồ sơ địa chính, điều chỉnh giấy chứng nhận đã cấp, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất... mà việc điều chỉnh này đến nay chưa có hướng dẫn rõ ràng để thực hiện).

- Khoản 1:

+ Nội dung khoản này quy định “Đất chăn nuôi tập trung là đất để xây dựng trang trại chăn nuôi tập trung tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi, bao gồm chuồng trại chăn nuôi, khảo nghiệm và các công trình gắn liền với trang trại chăn nuôi như: cơ sở giết mổ, sơ chế chế biến, bảo quản sản phẩm chăn nuôi, cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi, công trình xử lý chất thải và công trình phụ trợ khác.” Trong khi tại Điều 10 phân loại đất thì loại đất này được xây dựng nhóm đất nông nghiệp, đề nghị đưa loại đất này vào nhóm đất phi nông nghiệp.

+ Đề nghị bỏ cụm từ “tập trung” sau cụm từ “xây dựng trang trại chăn nuôi” để phù hợp với thực tiễn, tránh hiểu nhầm là tập trung nhiều trang trại chăn nuôi.

+ Đề nghị quy định cụ thể các hạng mục công trình phụ trợ khác được phép chứng nhận quyền sở hữu.

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “cơ sở sản xuất phân hữu cơ” sau cụm từ “cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi”.

- Khoản 2:

+ Đề nghị sửa thành “Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, tiến độ đưa đất vào sử dụng”.

Lý do: trong nội dung về kế hoạch sử dụng đất, UBND tỉnh Lai Châu đã đề xuất bỏ quy định về kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

+ Đề nghị sửa đổi điểm b khoản 2 Điều 177 và điểm b khoản 3 Điều 196 quy định về đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản thành: Thực hiện các biện

¹⁸⁴ Có 28 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

pháp bảo vệ môi trường, quản lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh. Vì hoạt động quản lý chất thải đã bao gồm cả hoạt động thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải.

*** Điều 178. Đất rừng sản xuất:** Có 86 lượt ý kiến¹⁸⁵.

- Đề nghị quy định không thu tiền thuê đất đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng, vì hiện nay rừng sản xuất rừng tự nhiên và rừng trồng đều được Nhà nước hỗ trợ để bù chi phí bảo vệ rừng; đề nghị bổ sung thêm trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Đối với chính sách rừng tại Điều 178, 179, 180: cần xử lý các bất cập giữa Luật Đất đai và Luật Lâm nghiệp: Theo khoản 1, khoản 2 Điều 35 dự thảo Luật, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong khi đó, Điều 79 Luật Lâm nghiệp quy định tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê rừng sản xuất không có quyền chuyển nhượng rừng đối với cả rừng tự nhiên và rừng trồng, không phân biệt trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hay trả tiền thuê rừng hàng năm. Như vậy, quy định của dự thảo Luật và Luật Lâm nghiệp về quyền của tổ chức thuê đất rừng và thuê rừng của Nhà nước có sự khác nhau: trường hợp thuê đất rừng trả tiền thuê đất hàng năm thì quyền đối với đất rừng và rừng là thống nhất giữa hai Luật; trường hợp thuê đất rừng trả tiền thuê đất một lần thì quyền đối với đất rừng và rừng là khác nhau.

- Điều 178, 179, 180 quy định về Đất rừng sản xuất, Đất rừng phòng hộ, Đất rừng đặc dụng: Để đảm bảo sự thống nhất với Luật Lâm nghiệp, đề nghị bổ sung định nghĩa cụ thể về đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng đã được quy định tại Luật Lâm nghiệp (tương tự với quy định định nghĩa về đất trồng lúa tại khoản 1 Điều 176).

- Cần có quy định xử lý đối với trường hợp đã chuyển mục đích rừng phòng hộ sang đất sản xuất, vì thực tế hiện nay nhiều diện tích rừng đã chuyển sang rừng sản xuất nhưng nguồn gốc đất trong quy hoạch vẫn là đất rừng phòng hộ; cần nhắc giao đất rừng sản xuất không thu tiền đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng, vì hiện nay sản xuất rừng tự nhiên và rừng trồng đều được Nhà nước hỗ trợ để hỗ trợ chi phí bảo vệ rừng.

- Cần làm rõ hơn việc cho phép được sử dụng kết hợp với mục đích kết hợp trồng cây hằng năm, cây dược liệu, chăn nuôi đối với đất rừng phòng hộ, nhất là cho trồng cây hằng năm, nếu không có biện pháp quản lý chặt chẽ thì có thể sẽ bị lợi dụng chặt tía cây rừng, lấn chiếm đất rừng, vi phạm pháp luật bảo vệ rừng.

- Đề nghị xử lý các bất cập giữa Luật Đất đai và Luật Lâm nghiệp (Ví dụ: Theo khoản 1, khoản 2 Điều 35 dự thảo Luật, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho

¹⁸⁵ Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong khi đó, Điều 79 của Luật Lâm nghiệp quy định tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê rừng sản xuất không có quyền chuyển nhượng rừng đối với cả rừng tự nhiên và rừng trồng, không phân biệt trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hay trả tiền thuê rừng hàng năm. Như vậy, quy định của dự thảo Luật và Luật Lâm nghiệp về quyền của tổ chức thuê đất rừng và thuê rừng của Nhà nước có sự khác nhau: trường hợp thuê đất rừng trả tiền thuê đất hàng năm thì quyền đối với đất rừng và rừng là thống nhất giữa hai Luật; trường hợp thuê đất rừng trả tiền thuê đất một lần thì quyền đối với đất rừng và rừng là khác nhau.

- Đề nghị quy định bổ sung: tăng thời gian giao đất đối với đất rừng kết hợp NTTS (hiện nay đang quy định là 50 năm) để đảm bảo về thời gian đầu tư, ổn định nguồn thu nhập cho người dân.

- Khoản 1: Đề nghị sửa cụm từ “phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” thành cụm từ “phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch lâm nghiệp quốc gia”.

- Khoản 2:

+ Tại khoản 1, 2 đề nghị cần làm rõ Nhà nước giao đất rừng sản xuất có bao gồm đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên không, vì sẽ liên quan tới khoản 4 Điều này là sẽ có cả 02 hình thức là “giao đất không thu tiền, cho thuê đất hàng năm” đều được.

+ Đề nghị bổ sung, điều chỉnh như sau: “a) Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 170 của Luật này. Đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất rừng sản xuất vượt hạn mức giao đất thì phải chuyển sang thuê đất”. Do vậy, cần thay đổi cụm từ “trên địa bàn cấp xã” bằng cụm từ “trên địa bàn cấp huyện” để phù hợp với thực tế ở địa phương có rừng sản xuất.

+ Dự thảo quy định giao đất rừng sản xuất cho với cá nhân cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất được Nhà nước giao đất là chưa phù hợp với thực tiễn, vì đối với dân cư địa bàn cấp xã có khi sống liền kề nhau nhưng có xã thì có nhiều đất rừng sản xuất, có xã lại có ít rừng do đó đối tượng được Nhà nước giao đất rừng sản xuất phải là người cư trú của xã có rừng, người xã khác không có rừng thì không được giao đất, không có đất sản xuất.

+ Tại điểm c khoản 2 đề nghị sửa lại như sau: “đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân đóng trên địa bàn xã”.

+ Đề nghị bỏ cụm từ “đối với diện tích đất rừng sản xuất xen kẽ trong diện tích đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ” và sửa thành “d) Ban quản lý rừng đặc dụng, ban quản lý rừng phòng hộ”. Lý do: hiện nay, nhiều địa phương vẫn đang giao các diện tích đất rừng sản xuất là rừng trồng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên

không nằm xen kẽ với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ cho các ban quản lý rừng phòng hộ quản lý. Do vậy, đề nghị chỉnh sửa để phù hợp với thực tiễn công tác quản lý, bảo vệ rừng hiện nay ở các địa phương.

+ Tại điểm d, khoản 2, Điều 178 của dự thảo Luật: “d) Ban quản lý rừng đặc dụng, Ban quản lý rừng phòng hộ đối với diện tích đất rừng sản xuất xen kẽ trong diện tích đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ”: đề nghị bổ sung thêm: “Quy định tỷ lệ tối đa về diện tích đất rừng sản xuất/tổng diện tích đất rừng phòng hộ/tổng diện tích đất rừng đặc dụng được giao là dưới 10%).

+ Bổ sung thêm điểm đ khoản 2: “Tổ chức quản lý đất rừng sản xuất” để phù hợp với khoản 3 Điều 118.

- Khoản 3:

+ Để đảm bảo thống nhất với Luật lâm nghiệp năm 2017, đề nghị cả khoản a và b đều cho phép: “Tổ chức kinh tế, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, cá nhân thuê đất rừng sản xuất để sản xuất lâm nghiệp được trả tiền thuê đất hàng năm hoặc một lần.

+ Tại khoản 3, Điều 178 quy định đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất đối với đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất rừng sản xuất là rừng trồng. Tuy nhiên, tại Điều 17 của Luật Lâm nghiệp không quy định đối tượng đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được thuê rừng sản xuất là rừng tự nhiên, rừng sản xuất là rừng trồng. Đề nghị xem xét, chỉnh sửa để đảm bảo thống nhất.

+ Đề nghị nghiên cứu bổ sung đối tượng được nhà nước cho thuê đất rừng sản xuất để sản xuất lâm nghiệp gồm quản lý rừng phòng hộ là tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ về tài chính hoặc đã tự chủ tài chính.

+ Bổ sung “Nhà nước cho thuê đất rừng sản xuất là rừng trồng theo hình thức thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm”.

+ Điểm a khoản 3 quy định: “Cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên”, nội dung này đã đồng nhất với Luật Lâm nghiệp, tuy nhiên cần cân nhắc kỹ việc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuê đất sản xuất để sản xuất lâm nghiệp; sản xuất lâm, nông, ngư nghiệp kết hợp; kinh doanh du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí. Trường hợp nêu cho thuê cần có những quy định cụ thể về chế độ bảo vệ, phát triển rừng để đảm bảo duy trì và phát triển diện tích rừng hiện có.

- Khoản 4:

+ Đề nghị bỏ cụm từ “là rừng tự nhiên” để phù hợp Luật Lâm nghiệp năm 2017.

+ Đề nghị không nên cho phép chuyển nhượng, thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm” vì có thể dẫn đến thiếu công bằng giữa các

trường hợp thuê đất trả tiền một lần và thuê đất trả tiền hàng năm; nhà đầu tư có thể lợi dụng chính sách này để vay vốn ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ.

+ Đề nghị thay cụm từ “là rừng tự nhiên” bằng cụm từ “là rừng trồng”.

+ Đề nghị sửa thành “Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền hàng năm đối với rừng sản xuất là rừng tự nhiên không được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.”

- Khoản 5:

+ Đề nghị nghiên cứu lại cụm từ “sử dụng kết hợp” để đảm bảo thống nhất với khái niệm tại điểm b khoản 1 Điều 209 của Dự thảo Luật.

+ Bổ sung “khoản 1, khoản 2,” trước cụm từ “khoản 3”. Vì: theo Luật Lâm nghiệp các đối tượng được giao rừng, cho thuê rừng sản xuất thì ngoài phát triển rừng, còn được sử dụng vào các mục đích khác như sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản...

+ Đề nghị sửa cụm từ “sử dụng kết hợp với mục đích khác” thành cụm từ “sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp khác”.

*** Điều 179. Đất rừng phòng hộ:** Có 68 lượt ý kiến¹⁸⁶.

- Đề nghị nghiên cứu sửa đổi điều 20 của Luật Lâm nghiệp để thống nhất về thẩm quyền, trình tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng.

- Đề nghị chỉnh sửa bổ sung như sau: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Theo Nghị quyết số 18-NQ/TW: “kịp thời có chính sách phù hợp để đất Theo Nghị quyết nông nghiệp được khai thác, sử dụng với hiệu quả cao nhất”, “Khắc phục bằng được tình trạng sử dụng đất lãng phí, để đất hoang hoá..”. “Tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch...”; do đó có thể nghiên cứu theo hướng: Đối với những diện tích rừng phòng hộ độ che phủ thấp (do thiên tai, cháy rừng, mưa lũ...), không thể khôi phục rừng bằng khoanh nuôi, khó trồng rừng (do định mức đầu tư thấp), thì có thể xem xét cho người dân kết hợp trồng cây lâu năm, cây ăn quả có giá trị kinh tế cao có lợi thế của địa phương. Đồng thời, có quy định chặt chẽ trong việc thực hiện: (1) xác định ranh giới, diện tích, độ che phủ, trữ lượng rừng; (2) phương án sản xuất của người dân kèm theo các biện pháp giám sát chặt chẽ của chính quyền xã, thôn; (3) kết thúc kỳ khai thác, nếu sản xuất có hiệu quả và người dân tiếp tục

¹⁸⁶ Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

có nhu cầu thì xem xét cho tiếp tục; (4) trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì bồi thường cây trồng cho người dân theo quy định (không bồi thường, hỗ trợ đất)...

- Trước đây Nhà nước thành lập dự án rừng phòng hộ 595 giao cho BQL rừng phòng hộ quản lý, ký hợp đồng giao khoán với người dân, chăm sóc trồng cây rừng và chăm sóc bảo vệ rừng. Trong hợp đồng giao khoán Nhà nước có thể hiện nội dung trong hợp đồng là người dân nhận khoán chăm sóc bảo vệ rừng, được quyền chuyển nhượng lại quyền chăm sóc bảo vệ rừng cho người khác tiếp tục chăm sóc bảo vệ rừng. Do vậy người dân đã giao dịch chuyển nhượng quyền chăm sóc bảo vệ rừng theo thời gian ký kết hợp đồng với BQL rừng phòng hộ. Người dân sang nhượng quyền chăm sóc bảo vệ rừng nhận một khoản tiền thù lao công chăm sóc bảo vệ rừng của thời gian trước đó và chuyển nhượng thành quả lao động của cây rừng trồng thêm. Nhưng nay Nhà nước quy định người dân lại không được nhận bất cứ một khoản tiền nào về đền bù hỗ trợ khi nhà nước lấy lại đất rừng như vậy quá thiệt thòi cho người dân. Đề nghị Chính phủ xem xét nên có chính sách hỗ trợ cho người dân khi Nhà nước thu hồi lại đất là đất rừng phòng hộ, đây cũng là khuyến khích hỗ trợ khích lệ người dân bảo vệ rừng tốt hơn.

- Chính phủ nên cho người dân được tía thừa những cây rừng có tuổi thọ ngắn như là cây trầm, bạch đàn, cây đại... để trồng thêm những cây gỗ có giá trị cao thì tốt hơn, có hiệu quả kinh tế về sau này. Nếu không được tía thừa cây khô, cây có tuổi thọ ngắn dễ bị chết khô, gây ra cháy rừng.

- Đề nghị Chính phủ quy định rõ để các địa phương thực hiện về dự án rừng phòng hộ 595 trước đây đo đạc bản đồ giao đất rừng cho Ban quản lý rừng phòng hộ quản lý, khi đo đạc bản đồ vệ tinh đã bị chồng lấn lên đất của dân, sau nay đo đạc lại vẫn không trừ ra khỏi ranh giới rừng. Đề nghị Chính phủ giao quyền cho UBND cấp tỉnh điều chỉnh rà soát lại ranh giới rừng phòng hộ hoàn trả lại đất bị chồng lấn cho dân.

- Diện tích đất rừng phòng hộ cho các tổ chức đầu tư vào khu du lịch dưới tán rừng tỉ lệ cho phép là bao nhiêu phần trăm được phép xây dựng khu di lịch sinh thái dưới tán rừng cho khách du lịch thuê. Đề nghị Chính phủ cho phép nhà đầu tư du lịch dưới tán rừng được sử dụng 5% hoặc 10% diện tích đất để đầu tư xây dựng trong khu du lịch, khu kinh doanh, khu nhà hàng ăn uống, bãi đậu xe, trung tâm dịch vụ mua sắm, resort nghỉ dưỡng cho du khách thuê ở lại. Khi chủ đầu tư xây dựng thì được tận thu cây rừng có tuổi thọ ngắn như: cây trầm, cây gỗ tạp để xây dựng dưới tán rừng; hạn chế vận chuyển vật tư, vật liệu, xi măng, sắt thép làm hư hại đến cây rừng. Chủ đầu tư không được làm hư hại đến cây rừng có giá trị cao như: sưa, các loại cây rừng thuộc nhóm gỗ quý, thì không được chặt phá.

- Đề nghị Chính phủ xem xét, đối với những trường hợp đất dân khai hoang, khai phá trước năm 1992 xen kẽ trong đất rừng phòng hộ nên giải tỏa đền

bù tái định cư cho dân ra quyết định thu hồi đất, giao cho BQL rừng phòng hộ quản lý và giao khoán cho người dân chăm sóc bảo vệ rừng. Đối với đất dân khai hoang từ trước năm 1992 nằm trong ranh giới rừng phòng hộ mà chưa được cấp GCN, có hồ sơ pháp lý chứng minh về nguồn gốc, người dân sử dụng ổn định từ trước đến nay, đã được chính quyền địa phương và cơ quan pháp luật công nhận thì được cấp GCN; được đền bù giá trị đất và tài sản trên đất khi bị thu hồi.

- Khoản 1: Đề nghị sửa cụm từ “phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” thành cụm từ “phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch lâm nghiệp quốc gia”.

+ Tại điểm a khoản 1 đề nghị bổ sung: “Ban quản lý rừng phòng hộ, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân đối với đất rừng phòng hộ đầu nguồn, đất rừng phòng hộ biên giới; đất rừng phòng hộ bảo vệ nguồn nước của cộng đồng dân cư; đất rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay; đất rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển;” để phù hợp với khoản 3 Điều 5 của Luật Lâm nghiệp quy định về phân loại rừng.

+ Đề nghị xem xét quy định giao đất rừng phòng hộ cho tổ chức kinh tế vì trong quá trình thực hiện sẽ dễ bị lách luật. Bên cạnh đó, hiện nay theo quy định thì các tổ chức kinh tế được thuê đất rừng sản xuất để kinh doanh trồng rừng, phát triển rừng nhưng tại quy định này lại đang quy định diện tích đất rừng phòng hộ xen kẽ trong diện tích đất rừng sản xuất của tổ chức đó lại quy định là được giao đất rừng phòng hộ để quản lý như vậy là không phù hợp.

+ Điểm c và d: Đề nghị thay cụm từ “cư trú hợp pháp” bằng cụm từ “đã được đăng ký thường trú hoặc tạm trú” cho phù hợp với Luật Cư trú năm 2020.

- Khoản 2:

+ Đề nghị nghiên cứu lại cụm từ “sử dụng kết hợp” để đảm bảo thống nhất với khái niệm tại điểm b khoản 1 Điều 209 của dự thảo Luật.

+ Đề nghị xem xét lại nội dung quy định cho phép sử dụng rừng để kết hợp với mục đích du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, giải trí. Việc quy định cho phép kết hợp mục đích sử dụng đất khác (kết hợp giữa nhóm đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp) như dự thảo Luật sẽ làm thay đổi mục đích sử dụng đất, vi phạm khoản 1 Điều 31 “sử dụng đất đúng mục đích”. Mặt khác, 2 loại đất này được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, do đó, đơn vị quản lý, sử dụng không được phép cho thuê, thay đổi mục đích đất sử dụng sang mục đích khác.

+ Đề nghị bổ sung một số loại đất được sử dụng kết hợp: đất trồng cây lâu năm và bổ sung thêm cụm từ “đảm bảo không làm ảnh hưởng đến diện tích và suy giảm chất lượng rừng” vào sau cụm từ “theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp”.

+ Nội dung quy định về hình thức canh tác rừng phòng hộ còn hẹp, nên có hướng mở thêm các cây trồng lâu năm, cây ăn quả có giá trị kinh tế để các địa

phương tùy theo điều kiện địa hình, sinh thái mà lựa chọn kết hợp các cây trồng khác cho phù hợp.

+ Việc trồng cây lâu năm, cây ăn quả trên diện tích đất lâm nghiệp không phù hợp với việc phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ và rừng sản xuất được quy định tại các Điều 46, 47, 48 của Luật Lâm nghiệp. Do vậy, đề nghị không bổ sung nội dung trồng cây lâu năm, cây ăn quả có giá trị kinh tế cao trên diện tích đất lâm nghiệp.

+ Bổ sung cụm từ “đảm bảo không làm ảnh hưởng đến diện tích và suy giảm chất lượng rừng” sau cụm từ “du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, giải trí”.

+ Đề nghị phải có quy định khi thực hiện các hoạt động trên, không được làm ảnh hưởng đến việc bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường và tuân thủ theo các quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

+ Đề nghị nghiên cứu thêm đối với trường hợp sử dụng đất rừng phòng hộ kết hợp với mục đích khác thuộc đối tượng thuê đất thì chế độ sử dụng đất như thế nào, có phải chuyển phần diện tích cho mục đích khác sang thuê đất không; việc xác định loại đất, sự phù hợp QH, kế hoạch sử dụng đất như thế nào?.

*** Điều 180. Đất rừng đặc dụng:** Có 54 lượt ý kiến¹⁸⁷.

- Đề nghị xác định cụ thể nhóm đối tượng được Nhà nước sở hữu đất rừng, mà trên đất có rừng tự nhiên, rừng trồng do Nhà nước đầu tư. (Tương tự với Điều 178, 179 của Dự thảo).

Luật Lâm nghiệp có quy định như sau: “1. Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đối với rừng thuộc sở hữu toàn dân bao gồm: a) Rừng tự nhiên; b) Rừng trồng do Nhà nước đầu tư toàn bộ; c) Rừng trồng do Nhà nước thu hồi, được tặng cho hoặc trường hợp chuyển quyền sở hữu rừng trồng khác theo quy định của pháp luật. 2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng bao gồm: a) Rừng do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đầu tư; b) Rừng được nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế rừng từ chủ rừng khác theo quy định của pháp luật.” Ngoài ra, theo nguyên tắc giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, thu hồi rừng tại khoản 5 Điều 14 Luật Lâm nghiệp có nêu “Thống nhất, đồng bộ với giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất”.

- Nội dung Điều này chỉ quy định giao rừng đặc dụng là rừng tín ngưỡng cho cộng đồng, ác trường hợp khác không quy định. Thực tế cộng đồng đang quản lý các khu rừng đặc dụng này theo truyền thống hoàn toàn tự nguyện ví dụ như bảo vệ vọc gáy trắng, bảo vệ cua đá, bảo vệ rừng lim, rừng săng lẻ... để bảo vệ môi trường và bảo vệ tài sản cho thế hệ mai sau. Điều gì xảy ra trong tương lai nếu như cộng đồng không có khả năng kinh tế hoặc động lực để bảo vệ những khu rừng này.

¹⁸⁷ Có 29 lượt đồng ý với dự thảo

Do vậy, đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiếp tục nghiên cứu bổ sung quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng quản lý là cộng đồng.

- Đề nghị quy định cụ thể trong việc xác định vị trí diện tích, tỉ lệ loài cây hàng năm được trồng kết hợp trong quá trình giao đất rừng tự nhiên, đất trồng rừng sản xuất.

- Việc trồng cây lâu năm, cây ăn quả trên diện tích đất lâm nghiệp không phù hợp với việc phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ và rừng sản xuất được quy định tại các Điều 46, 47, 48 của Luật Lâm nghiệp. Do vậy, đề nghị không bổ sung nội dung trồng cây lâu năm, cây ăn quả có giá trị kinh tế cao trên diện tích đất lâm nghiệp.

- Đề nghị nghiên cứu thêm đối với trường hợp sử dụng đất rừng đặc dụng kết hợp với mục đích khác thuộc đối tượng thuê đất thì chế độ sử dụng đất như thế nào, có phải chuyển phần diện tích cho mục đích khác sang thuê đất không; việc xác định loại đất, sự phù hợp QH, kế hoạch sử dụng đất như thế nào?

- Khoản 1:

+ Đề nghị bổ sung cụm từ “công nhận quyền sử dụng đất” vào sau cụm từ “Nhà nước giao đất”.

+ Đề nghị sửa cụm từ “phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” thành cụm từ “phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch lâm nghiệp quốc gia”.

- Khoản 2: Đề nghị xem lại quy định này. Lý do: Như VQG Phong Nha - Kẻ Bàng có Bản Đòng nằm trọn trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt. Tuy nhiên đây là bản đồng bào Bru-Vân Kiều đã sinh sống ổn định hàng chục năm, trước khi thành lập khu bảo tồn và sau đó là VQG Phong Nha - Kẻ Bàng. Vì vậy, việc di dời dân ở đây là không khả thi.

- Khoản 3:

+ Đề nghị nghiên cứu lại cụm từ “sử dụng kết hợp” để đảm bảo thống nhất với khái niệm tại điểm b khoản 1 Điều 209 của Dự thảo Luật.

+ Đề nghị xem xét lại nội dung quy định cho phép sử dụng rừng để kết hợp với mục đích du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, giải trí. Việc quy định cho phép kết hợp mục đích sử dụng đất khác (kết hợp giữa nhóm đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp) như dự thảo Luật sẽ làm thay đổi mục đích sử dụng đất, vi phạm khoản 1 Điều 31 “sử dụng đất đúng mục đích”. Mặt khác, 2 loại đất này được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, do đó, đơn vị quản lý, sử dụng không được phép cho thuê, thay đổi mục đích đất sử dụng sang mục đích khác.

+ Đề nghị bổ sung những quy định sau: Quy định chỉ được trồng cây lâu năm, cây ăn quả có giá trị kinh tế cao có lợi thế của địa phương ở những diện tích rừng nghèo và với diện tích nhất định tính theo từng hộ gia đình và phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đai; quy định cụ thể về chế tài xử lý nghiêm những

hành vi lợi dụng trồng cây lâu năm, cây ăn quả có giá trị kinh tế cao để phá rừng, khai thác lâm sản trái pháp luật. Ngoài ra, đề nghị cân nhắc xem xét lại những nội dung các Điều này để thống nhất với quy định của Luật Lâm nghiệp năm 2017.

+ Khi cho thuê môi trường rừng để phát triển du lịch sinh thái thì cần xây dựng các công trình phục vụ nghỉ dưỡng, để xây dựng được các công trình này cần có giấy phép xây dựng công trình mới. Theo khoản 2, Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014, điều kiện để được cấp giấy phép xây dựng là phải có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên khi thuê môi trường rừng thì bên thuê không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung thêm trường hợp “được tổ chức nghiên cứu và cung cấp dịch vụ khoa học và phát triển cây dược liệu dưới tán rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp”.

+ Đề nghị sửa lại là “3. Ban quản lý rừng đặc dụng, tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất rừng đặc dụng theo quy định tại khoản 1 Điều này được sử dụng kết hợp với mục đích du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, giải trí; được xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ bảo vệ và phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp. Đối với diện tích đất sử dụng kết hợp phải đáp ứng các điều kiện về sử dụng đất khi sử dụng đất kết hợp theo quy định tại Điều 219 và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 của Luật này.”

* **Điều 181. Đất làm muối:** Có 33 lượt ý kiến¹⁸⁸.

Đề nghị bổ sung thêm hộ gia đình trong quy định của Điều này.

* **Điều 182. Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm:** Có 34 lượt ý kiến¹⁸⁹.

- Đề nghị bổ sung thêm nội dung sử dụng mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp được kết hợp với mục đích khác theo quy định tại Điều 209 của dự thảo Luật.

- Đề nghị bổ sung thêm một khoản: “4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê, giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều này được sử dụng kết hợp với mục đích khác theo quy định tại Điều 209 của Luật này nhưng không làm thay đổi mục đích sử dụng đất có mặt nước là ao, hồ, đầm”.

- Đề nghị thêm cụm từ “không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh quốc gia” vào cuối khổ.

- Đề nghị quy định cụ thể về cơ chế cho thuê đất, thẩm quyền thuê đất đối với các loại đất này, đề xuất quy định theo hướng: Giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý diện tích đất trên theo đúng cơ chế quản lý đất công ích, việc cho thuê đất căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đấu giá cho thuê đất, thời gian cho thuê đất không quá 05 năm.

¹⁸⁸ Có 33 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹⁸⁹ Có 25 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát lại pháp luật hiện hành để đảm bảo thống nhất đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ.

*** Điều 183. Đất có mặt nước ven biển:** Có 38 lượt ý kiến¹⁹⁰.

- Cần quy định cụ thể hơn, giao khu vực biển để lấn biển, tổ chức đấu giá, đấu thầu như thế nào. Tính toán khấu trừ cho nhà đầu tư sau khi đã hoàn thành việc lấn biển.

- Cần nghiên cứu luật hóa theo hướng không phân biệt ranh giới sử dụng đất theo hiện trạng do việc lấn biển có ảnh hưởng đến 3 khu vực: đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển, khu vực biển.

- Đề nghị xem xét bổ sung nội dung, yêu cầu, nguyên tắc quy hoạch, sử dụng đất có mặt nước ven biển phải đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng chống thiên tai.

- Về dự án có phân diện tích đất lấn biển: đề nghị bổ sung quy định về việc giao đất trong trường hợp dự án lấn biển, khi nào thì giao phạm vi “đất có mặt nước”, khi nào thì kiểm đếm, giao đất, việc điều chỉnh đề xuất dự án do điều chỉnh quy mô “đất” thực tế có được sau một giai đoạn lấn biển nhất định; trách nhiệm quản lý và nghĩa vụ tương ứng từng giai đoạn có đất thực tế.

- Đề nghị bổ sung thêm khoản 4: chính phủ quy định chi tiết điều này. Trong đó cần làm rõ Trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục giao đất, thuê đất có mặt nước ven biển theo pháp luật đất đai và pháp luật về biển.

- Cần làm rõ khái niệm: Đất có mặt nước ven biển tại Khoản 16 Điều 3 và Điều 183 của Dự thảo Luật Đất đai để đảm bảo tính thống nhất, tránh sự chồng chéo trong quá trình thực hiện các thủ tục giao đất, thuê đất có mặt nước ven biển theo qui định của Luật Đất đai và thủ tục giao khu vực biển theo Nghị định số 11/2021/NĐ-CP ngày 10/2/2021 của Chính phủ quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển (thực hiện theo Luật Biển Việt Nam).

- Cần điều chỉnh Điều 183 theo hướng: việc giao đất, thuê đất có mặt nước ven biển chỉ thực hiện trong trường hợp đất hình thành sau lấn biển cho phù hợp với quy định hiện hành về đất đai và pháp luật về biển.

- Cần nghiên cứu luật hóa theo hướng không phân biệt sử dụng các loại đất theo ranh giới hiện trạng mà thực hiện thủ tục đất đai theo loại đất đã hình thành sau khi lấn biển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng; quy định rõ phương pháp định giá đất đối với dự án lấn biển; Quy định rõ nguồn vốn thực hiện; Hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án lấn biển. Đề nghị

¹⁹⁰ Có 26 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

cơ quan chủ trì soạn thảo quy định tối đa các nguyên tắc cơ bản trong dự thảo Luật; trên cơ sở đó mới giao Chính phủ quy định những vấn đề cụ thể, chi tiết.

- Đề nghị quy định cụ thể về thẩm quyền, thủ tục giao đất mặt nước ven biển để thống nhất với giao khu vực biển để lấn biển. Cần luật hóa một số quy định nguyên tắc trong dự thảo Nghị định lấn biển mà Bộ Tài nguyên và Môi trường đang trình Chính phủ; đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này.

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung các quy định của các Luật về hoạt động lấn biển, đất hình thành từ hoạt động lấn biển; bổ sung các quy định của Luật Đất đai (sửa đổi) về đất có mặt nước ven biển.

*** Điều 184. Đất bãi bồi ven sông, ven biển:** Có 35 lượt ý kiến¹⁹¹.

- Đề nghị xem xét bổ sung nội dung, yêu cầu, nguyên tắc quy hoạch, sử dụng đất có mặt nước ven biển phải đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng chống thiên tai.

- Khoản 1: Hiện tại Dự thảo quy định rất mở, rất linh hoạt, không giới hạn về quy mô, điều kiện gì mâu thuẫn với Điều 26 Luật Đê điều. Đề nghị bổ sung cụm từ “theo quy định của pháp luật hiện hành vào khổ cuối của mục c, khoản 1.

- Khoản 2: Đề nghị sửa thành: “2. Nhà nước có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để khai hoang đưa đất bãi sông (kể cả bãi sông đã có công trình, nhà ở; trừ bãi sông theo quy định của pháp luật về đê điều), bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng và có chính sách khuyến khích tổ chức kinh tế, cá nhân đầu tư đưa đất bãi sông, bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy định của pháp luật.”

- Khoản 2: đề nghị sửa cụm từ “phù hợp với quy định của pháp luật” thành “phù hợp với quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan” ; Bỏ cụm từ “khai hoang” để phù hợp với hiện trạng đất bãi bồi ven sông, ven biển.

- Khoản 4: Đề nghị sửa thành: “4. Việc sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển dựa trên nguyên tắc bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, bảo vệ môi trường và đảm bảo phòng, chống thiên tai”.

*** Điều 185. Tập trung đất nông nghiệp:** Có 87 lượt ý kiến¹⁹².

- Việc hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định là không phù hợp và không có quy định cụ thể về phương án sử dụng đất như thế nào là hợp lý và phù hợp với địa phương.

- Đề nghị bổ sung thêm: đất sử dụng cho kinh tế trang trại (theo Luật Đất đai 2013).

¹⁹¹ Có 26 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹⁹² Có 27 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 1: Về mặt kỹ thuật xây dựng luật, đề nghị cân nhắc, Điều 185 và 186 của dự thảo Luật có nhiều quy định tương tự: Khoản 1 của hai Điều này gần như hoàn toàn trùng về nội dung; một phần Khoản 3 Điều 185 giống với toàn bộ Khoản 3 Điều 186; Khoản 5, 6 Điều 185 giống như Khoản 4, 5, Điều 186. Chúng tôi đề nghị xem xét điều chỉnh theo 2 hướng: (1) gộp hai Điều này vẫn giữ nguyên nội dung quy định như dự thảo điều chỉnh kết cấu Khoản, điểm hợp lý để viết chung các quy định như nhau và cá thể hoá quy định khác nhau; (2) nếu giữ 2 Điều riêng, thì những nội dung quy định tại Điều 186 trùng với Điều 185 trình bày theo hình thức viện dẫn.

- Khoản 1: Bổ sung thêm nguyên tắc “Bảo đảm tính liên kết giữa các thửa đất để đảm bảo tính tập trung”. Đề nghị làm rõ mối liên hệ với các quy định về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất đã quy định trong Luật này để tránh sự bất cập, mâu thuẫn.

- Khoản 2: Đề nghị nghiên cứu, điều chỉnh để quy định thống nhất với khoản 43 Điều 3 dự thảo Luật.

- Khoản 2: đề nghị sửa lại như sau “Ngân sách nhà nước bảo đảm kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp quy mô lớn.

- Có những trường hợp hộ gia đình, cá nhân là người Việt Nam đứng tên chủ sử dụng nhưng người làm chủ và có quyền quyết định là người nước ngoài. Khi đó chính sách hỗ trợ kinh phí đo đạc, chỉnh lý và các nội dung hỗ trợ khác vô tình là người nước ngoài thụ hưởng và sử dụng đất không đúng mục đích làm ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh hoặc vấn đề khác. Đây là vấn đề nhạy cảm cần nghiên cứu trước khi đưa vào thực hiện.

- Khoản 4: đây là quy định về mặt thủ tục có thể gây khó khăn trong quá trình thực hiện, trái với xu hướng cải cách về thủ tục hành chính, cần quy định rõ vấn đề trên. Phân định rõ hạng mục nào liên quan đến Luật Đầu tư, hạng mục nào không để thu hút tập trung đất nông nghiệp để sản xuất quy mô lớn.

- Khoản 4: đề nghị cần phải kiểm soát chặt chẽ mục đích sử dụng của việc tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp. Việc kiểm soát nhằm tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung, tránh tình trạng “đầu cơ” đất để phân lô, bán nền.

- Khoản 4: Đề nghị sửa “Trường hợp trong phương án sử dụng đất có thay đổi mục đích sử dụng đất trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp thì phải thỏa thuận với chủ sử dụng đất về phương án...” thành “Trường hợp trong phương án sử dụng đất có thay đổi mục đích sử dụng đất trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp thì phải điều chỉnh, bổ sung vào nội dung thỏa thuận đã ký kết với chủ sử dụng đất về phương án...”.

- Khoản 4: Đề nghị bỏ cụm từ “cá nhân”. Việc hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định là không phù hợp và không có quy định cụ thể về phương án sử dụng đất như thế nào là hợp lý và phù hợp với địa phương. Đề xuất cần nhắc sửa đổi, vì trong thực tiễn, liên kết hợp tác sản xuất giữa các hộ nông dân để sản xuất hàng hóa theo nhu cầu của thị trường có thể chỉ diễn ra trong một giai đoạn, thời kỳ nhất định với quy mô không lớn, nên không nhất thiết phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước.

- Khoản 5: cần xem xét lại việc bảo đảm ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tập trung để đảm bảo định hướng sử dụng linh hoạt, hiệu quả đất nông nghiệp. Có quy định về việc hình thành ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp.

- Đề nghị quy định rõ thẩm quyền (Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) và hạn mức quyết định tích tụ đất nông nghiệp tương ứng với từng thẩm quyền.

*** Điều 186. Tích tụ đất nông nghiệp:** Có 73 lượt ý kiến¹⁹³.

- Khoản 1: Có ý kiến thống nhất với quy định tích tụ ruộng đất. Tuy nhiên, cũng có ý kiến không thống nhất việc tích tụ đất Nông nghiệp. Vì làm như vậy một số nhà tư bản có điều kiện sẽ đầu cơ, mua đất của nhân dân, thâm túng; sau này người nông dân sẽ không có đất để sản xuất; ngược lại khi cần sản xuất thì người nông dân phải đi thuê đất của các nhà đầu cơ để sản xuất, gây bất cập trong xã hội. Đề nghị bỏ điều này để tránh thất thu thuế chuyển nhượng của nhà nước.

- Khoản 2: Xem xét để thống nhất quy định tại khoản 1 Điều 171. Đề nghị sửa theo hướng giới hạn về hạn mức nhận chuyển nhượng/nhận góp vốn đất nông nghiệp của HGD, CN có liên kết đến hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- Khoản 2: Đề nghị bổ sung thêm hình thức "dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp" và "chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp", thuê/cho thuê quyền sử dụng đất là một trong các hình thức để thúc đẩy tích tụ đất nông nghiệp, phục vụ sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, phát triển vùng nguyên liệu cho các ngành công nghiệp chế biến.

- Khoản 2: Đề nghị bổ sung thêm phương thức tích tụ về đất đai thông qua việc cho thuê đất, thuê đất, nhận thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất”....

- Khoản 2: đề nghị đưa vào Luật quy định nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải đưa đất vào sản xuất trong thời hạn quy định. Nếu không phải thu hồi nhằm tránh tình trạng các cá nhân mạnh về tài chính đầu cơ mua đất nông nghiệp không sản xuất, bỏ hoang hoá hoặc đầu cơ chuyển mục đích.

¹⁹³ Có 27 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 3: Đề nghị sửa “với quy mô phù hợp” thành “theo quy định của pháp luật về đất đai”.

- Khoản 3: Đề nghị dự thảo cần quy định thêm các nguyên tắc về ưu đãi, hỗ trợ đầu tư trong các hoạt động tích tụ đất đai, chứ không chỉ dừng lại ở nguyên tắc chung về việc "Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện tích tụ đất đai" như dự thảo hiện đang quy định.

- Khoản 3: Đề nghị sửa như sau “Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện tích tụ đất đai bằng hình thức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp...”.

- Khoản 3: Đề nghị cần nhắc việc mở rộng đối tượng tổ chức kinh tế được tích tụ đất nông nghiệp bằng hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ cá nhân. Trường hợp cho phép theo quy định tại Khoản 4 Điều 49 thì đề nghị sửa Điểm a Khoản 4 Điều 78 và bổ sung 01 Khoản vào Điều 128; đồng thời bổ sung quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ cá nhân của tổ chức kinh tế. Đề nghị quy định cụ thể tích tụ đất đai với quy mô bao nhiêu là phù hợp. Đề nghị xem xét bổ sung các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được phép tích tụ ruộng đất.

- Khoản 4: Đề nghị bỏ cụm từ “và đảm bảo ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tích tụ”.

*** Điều 187. Đất khu nông nghiệp tập trung:** Có 32 lượt ý kiến¹⁹⁴.

- Khoản 1: Đề nghị chỉnh sửa khái niệm tại khoản này. Đề nghị nghiên cứu bổ sung thêm vùng sản xuất nông nghiệp tập trung cho phù hợp điểm d khoản 2 Điều 27 của Luật Quy hoạch.

- Khoản 1 Điều này quy định “Khu nông nghiệp tập trung là khu liên hợp tập trung theo vùng để nghiên cứu, thực nghiệm, bảo quản, chế biến và dịch vụ logistics cho nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản”. Tuy nhiên, thực tế khu nông nghiệp tập trung thường triển khai trên địa bàn một tỉnh, do đó, việc xác định khu nông nghiệp là khu liên hợp tập trung theo vùng (vị trí địa lý) là không khả thi.

*** Điều 188. Đất ở tại nông thôn:** Có 47 lượt ý kiến¹⁹⁵.

- Đề nghị quy định thêm chế độ sử dụng đất đối với đất ở do tổ chức kinh tế sử dụng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.

- Đề nghị bổ sung thêm trường hợp: đang sử dụng đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch.

¹⁹⁴ Có 25 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹⁹⁵ Có 27 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung cụm từ "... phục vụ đời sống, vườn, ao, chuồng trại trong cùng một thửa đất...". Đề nghị bỏ cụm từ "vườn, ao trong cùng một thửa đất". Đề nghị xem xét, bổ sung cụm từ "kế hoạch sử dụng đất cấp huyện" sau cụm từ "quy hoạch sử dụng đất" và trước cụm từ "quy hoạch xây dựng...". Cần bổ sung, đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn.

- Khoản 2: Đề nghị sửa đổi theo hướng giao thẩm quyền cho UBND cấp huyện quy định hạn mức đất giao cho cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn và tại đô thị.

- Khoản 2: Đề nghị bổ sung quy định hạn mức đối với đất ở để tránh tình trạng đầu cơ đất, gây rối loạn thị trường. Hoặc có quy định cụ thể việc tính thuế tăng thêm đối với việc người sử dụng đất từ thửa đất ở thứ 2 trở lên.

- Khoản 4: Đề nghị quy định rõ thế nào là "hạn chế", quy định các trường hợp cụ thể được phép mở rộng khu dân cư.

*** Điều 189. Đất ở tại đô thị:** Có 42 lượt ý kiến¹⁹⁶.

- Đề nghị quy định thêm chế độ sử dụng đất đối với đất ở do tổ chức kinh tế sử dụng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.

- Đề nghị bổ sung thêm trường hợp: đang sử dụng đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch.

- Đề nghị bổ sung nội dung: Không cho xây dựng cơ sở thờ tự, tín ngưỡng, tôn giáo trong đất ở đô thị và vùng quy hoạch đất ở đô thị.

- Đề nghị bổ sung quy định hạn mức về đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.

- Khoản 1: Đề nghị chỉnh sửa khái niệm. Đề nghị bỏ chữ "vườn, ao" vì đây là 2 loại đất khác với đất ở. Đề nghị bổ sung cụm từ "... phục vụ đời sống, vườn, ao, chuồng trại trong cùng một thửa đất...". Xem xét sửa thành: "Đất ở tại đô thị gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với kế hoạch sử dụng đất cấp quận; phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp quận, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Khoản 4: Đề nghị sửa đổi theo hướng giao thẩm quyền cho UBND cấp huyện quy định hạn mức đất giao cho cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn và tại đô thị.

- Khoản 5: Xem xét cần có chế tài quy định khắc phục tình trạng này "Nghiêm cấm việc chuyển đất ở trong khu dân cư đô thị sang sử dụng vào mục đích khác".

¹⁹⁶ Có 27 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 5: Với quy định này thì các hộ dân đang sử dụng đất ở tại đô thị kết hợp kinh doanh, buôn bán cũng phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đất thương mại, dịch vụ mới được tiến hành buôn bán, kinh doanh. Điều này không phù hợp, gây ra quá nhiều hạn chế quyền sử dụng đất của người dân.

*** Điều 190. Đất xây dựng khu chung cư:** Có 28 lượt ý kiến¹⁹⁷.

Về việc xử lý nhà chung cư xuống cấp, không đảm bảo an toàn, cần dỡ bỏ, xây lại thì chỉ cần $2/3 = 75\%$ cư dân chung cư đồng ý là có thể thực hiện dự án. Cần quy định rõ hơn để thấy sự khác nhau giữa đất xây dựng khu chung cư thương mại và đất xây dựng chung cư là nhà ở xã hội, đất xây dựng chung cư mini...; từ đó thuận lợi cho việc quy định chế độ sử dụng đất.

*** Điều 191. Đất sử dụng để chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn:** Có 44 lượt ý kiến¹⁹⁸.

- Khoản 1: Đề nghị xem xét lại quy định này so với quy định tại Luật Nhà ở (Điều 118) và Luật Kinh doanh BĐS (Điều 55) về nội dung quy định về yêu cầu thực hiện các quyền của người sử dụng đất liên quan đến GCN. Đề nghị làm rõ hơn về đất chỉnh trang đô thị trong khu dân cư hiện có để tránh nhiều cách hiểu và vận dụng khác nhau.

- Đề nghị làm rõ đối với trường hợp quy định tại điểm d, khoản 3, điểm d khoản 4 Điều 78 khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án chỉnh trang đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn thì được “chỉnh trang” theo những loại hình nào và Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư theo hình thức đấu giá, đấu thầu hay không thông qua đấu giá, đấu thầu theo quy định tại khoản 3 Điều 191. Trong trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá, đấu thầu thì cần phải sửa quy định của khoản 3 Điều 191 cho phù hợp với Điều 78.

*** Điều 192. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp:** Có 27 lượt ý kiến¹⁹⁹.

- Về đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp cần được quy định cụ thể hơn tại Luật hoặc Nghị định của Chính phủ.

- Đề nghị bổ sung thêm “tổ chức xã hội - nghề nghiệp”.

- Khoản 5 đề nghị bỏ quy định tại khoản này do không phù hợp với nội dung của Điều.

*** Điều 193. Đất quốc phòng, an ninh:** Có 44 lượt ý kiến²⁰⁰.

¹⁹⁷ Có 26 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹⁹⁸ Có 27 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

¹⁹⁹ Có 24 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²⁰⁰ Có 23 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Bổ sung một khoản quy định 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 để tiếp tục giải quyết các trường hợp còn tồn đọng trong thực tiễn; đồng thời, giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này để việc thực hiện được thống nhất, chặt chẽ.

- Để bảo đảm cho công tác an ninh, trật tự tại khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu vực sân bay, cảng hàng không, đường cao tốc... đề nghị bổ sung vào các điều 194, 195, 196, 197, 198, 199 dự thảo Luật quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có liên quan trong việc bố trí đất, chỗ làm việc cho lực lượng Công an nhân dân để thực hiện công tác bảo đảm an ninh, trật tự.

- Tại Điều 193 dự thảo Luật đề nghị bổ sung quy định về thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ trong trường hợp quyết định thu hồi đất quốc phòng, an ninh; chuyển mục đích sử dụng đất quốc phòng, an ninh sang mục đích khác và xử lý tài sản trên đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, cụ thể: “Điều 193. Đất quốc phòng, an ninh...”

3. Thủ tướng Chính phủ quyết định thu hồi đất quốc phòng, an ninh; chuyển mục đích sử dụng đất quốc phòng, an ninh sang mục đích khác và xử lý tài sản trên đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên cơ sở đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.”.

- Đề nghị bổ sung thẩm quyền giao đất và thu hồi đất đối với đất thuộc công an, quân sự địa phương cho UBND tỉnh quyết định phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ Quốc phòng, an ninh của địa phương.

- Điều 193 quy định thẩm quyền “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh thuộc địa bàn quản lý hành chính của địa phương.” Và trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bảo đảm “b) Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia;” được quy định tại điểm b, khoản 2, điều 66 của dự thảo Luật đất đai nhưng không đề cập đến vấn đề rà soát lại quá trình sử dụng đất, nếu sử dụng không hiệu quả thì thu hồi để sử dụng vào mục đích khác để phát triển kinh tế. Đề nghị đưa nội dung này vào luật để thường xuyên kiểm tra, đánh giá việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh có hiệu quả hay không, nếu không thì chuyển sang mục đích khác. Tránh tình trạng mượn đất quốc phòng an ninh sử dụng không đúng mục đích.

- Khoản 1 Điều 193 - Đất quốc phòng, an ninh quy định: “1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan”; tuy nhiên, nội dung

“độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không” cần được làm rõ vì thực tế hướng dẫn văn bản này còn chưa đầy đủ. Vấn đề sử dụng độ sâu trong lòng đất như thế nào thì được phép sử dụng và quy định rõ là “theo quy định tại văn bản nào, ở đâu” bởi đây là vấn đề liên quan đến các quyền về sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm trong đất.

Khoản 1 Điều 193: đề nghị nghiên cứu quy định cụ thể về “sử dụng độ sâu trong lòng đất” vì đây là vấn đề liên quan đến các quyền về sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm.

- Khoản 2 quy định thẩm quyền “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh thuộc địa bàn quản lý hành chính của địa phương.” Và trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bảo đảm “b) Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia;” được quy định tại điểm b, khoản 2, điều 66 của dự thảo Luật đất đai nhưng không đề cập đến vấn đề rà soát lại quá trình sử dụng đất, nếu sử dụng không hiệu quả thì thu hồi để sử dụng vào mục đích khác để phát triển kinh tế. Đề nghị đưa nội dung này vào luật để thường xuyên kiểm tra, đánh giá việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh có hiệu quả hay không, nếu không thì chuyển sang mục đích khác. Tránh tình trạng mượn đất quốc phòng an ninh sử dụng không đúng mục đích.

- Đề nghị nghiên cứu lại nội dung này do sẽ làm hạn chế quyền của người sử dụng đất như: Mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, xây dựng nhà ở...

- Khoản 3:

+ Đề nghị sửa đổi như sau: “... Đối với những dự án đầu tư có sử dụng đất đang thực hiện tại khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì được tiếp tục thực hiện cho đến hết thời hạn của dự án. Lý do: việc bổ sung quy định trên là cần thiết để tạo cơ sở pháp lý cho các dự án đầu tư có sử dụng đất đang thực hiện trên khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh từ những hợp đồng hợp tác, hợp đồng liên doanh trong quá khứ, đặc biệt là những dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài trên các khu vực này, tránh những vụ kiện đầu tư nước ngoài phức tạp, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư của Việt Nam.

+ Đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 193 như sau: “... Đối với những dự án đầu tư có sử dụng đất đang thực hiện tại khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì được tiếp tục thực hiện cho đến hết thời hạn của dự án.

- Khoản 4

+ Dự thảo có nội dung quy định trường hợp Đối với đất quốc phòng, an ninh hiện do các đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, sử dụng khi kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế gắn với nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải lập phương án sử dụng đất trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, phê duyệt và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này: Đề nghị làm rõ hình thức nộp tiền theo quy định tại Điều 118 và Điều 119 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi và sửa lại cụm từ “nộp tiền sử dụng đất” bằng cụm từ “nộp tiền thuê đất” hoặc “ nộp các khoản thu tài chính trong quá trình sử dụng đất”.

+ Đề nghị sửa lại cụm từ “nộp tiền sử dụng đất” bằng cụm từ “nộp tiền thuê đất” do việc sử dụng đất của đối tượng này không thuộc trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Đề nghị nghiên cứu sửa cụm từ “tiền sử dụng đất” thành “nộp các khoản thu tài chính trong quá trình sử dụng đất”

Đề nghị đối với đất quốc phòng an ninh giao cho đơn vị doanh nghiệp quân đội, công an hoạt động sản xuất kinh doanh thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật để đảm bảo sự công bằng.

- Khoản 5:

+ Đề nghị xem xét lại, điều chỉnh hợp lý hơn các quy định tại các điểm d, g của khoản 5 quy định vì do yêu cầu của công tác quốc phòng, an ninh có những trường hợp đặc thù cho thuê để phục vụ hoạt động nghiệp vụ dưới hình thức hoạt động kinh doanh, hoặc trong những khu đất đã được giao sử dụng vì mục đích quốc phòng, an ninh vẫn có thể có những mảnh đất xen kẹt (tuy không lớn) chưa sử dụng ngay, nhất là việc xây dựng các công trình để kinh doanh kết hợp phục vụ hoạt động nghiệp vụ; góp phần sử dụng hiệu quả, tiết kiệm, không để lãng phí tài nguyên đất đai.

+ Điểm a khoản 5: đề nghị chỉnh sửa như sau: "5. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an khi sử dụng đất quốc phòng an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất xây dựng kinh tế:

a) được tổ chức, sản xuất kinh doanh theo phương án đã được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt và được xem xét hưởng ưu đãi, chiết khấu đối với tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ”.

+ Đề nghị điểm g khoản 5 Điều 193 quy định đơn vị quân đội, công an không được cho thuê tài sản gắn liền với đất. Quy định này không cho phép đơn vị quân đội, công an xây nhà, công trình xây dựng để cho thuê. Do đó, Đề nghị Ban soạn thảo xem xét cho phép đơn vị quân đội, công an được phép cho thuê tài sản gắn liền với đất được tạo lập hợp pháp theo phương án được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt nhằm tránh cản trở các dịch vụ thiết yếu của nhà nước như hệ thống y tế công cộng từ việc lấy tài nguyên đất đai từ Chính phủ.

+ Điểm i khoản 5 Điều 193 đề nghị bổ sung nội dung dự thảo Luật nộp tiền thuê đất và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

* **Điều 194. Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp:** Có 74 lượt ý kiến²⁰¹.

- Đề nghị cân nhắc thống nhất sử dụng khái niệm “đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp” không nên dùng khái niệm “đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp”. Bởi vì các văn bản về quản lý, sử dụng đất khu công nghiệp đều khẳng định khu chế xuất là một dạng đặc biệt của khu công nghiệp.

Bổ sung quy định về thẩm quyền ra quyết định thành lập khu công nghiệp, theo đó nhưng khu công nghiệp được xây dựng trong phạm vi một tỉnh thì thẩm quyền ra quyết định thành lập thuộc về UBND cấp tỉnh, khu công nghiệp nằm trên địa bàn hai tỉnh trở lên hoặc khu công nghiệp có ý nghĩa quan trọng với quốc gia, an ninh, đảm bảo trật tự xã hội... thì thẩm quyền ra quyết định thành lập thuộc Thủ tướng Chính phủ.

Bổ sung quy định thẩm quyền cho thuê đất khu công nghiệp trong trường hợp khu công nghiệp nằm trên địa bàn nhiều tỉnh, nhiều huyện khác nhau. Trong trường hợp này đề nghị đối với khu công nghiệp liên tỉnh, thẩm quyền cho thuê đất thuộc thẩm quyền Bộ TNMT, trường hợp khu công nghiệp liên huyện thẩm quyền cho thuê đất thuộc về UBND tỉnh.

Bổ sung quy định xác định quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp được nhà nước cho thuê đất, đảm bảo có năng lực đầy đủ về nhiều phương diện, chủ đầu tư đã được nhà nước cho thuê đất không được chủ đầu tư khác thuê lại đất để thực hiện hoạt động xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

- Đề nghị xem xét cho Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.-

- Đề nghị nghiên cứu, điều chỉnh chính sách về đất đai quy định tại Điều này theo nguyên tắc sau: Nhà nước giao đất cho tổ chức đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp để quản lý, xây dựng kết cấu hạ tầng cho thuê; doanh nghiệp sản xuất ký hợp đồng thuê hạ tầng với chủ đầu tư và trực tiếp ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước (nộp trực tiếp tiền thuê đất cho Nhà nước).

- Có trường hợp một số địa phương tự giao, cho thuê đất khu công nghiệp theo khung giá đất mà không qua đấu giá, đấu thầu. TCTD nhận bảo đảm bằng tài sản thấy có rủi ro trong trường hợp đất bị thu hồi do giao đất không đúng thủ tục (không đấu giá). Đề nghị quy định bổ sung thẩm quyền của Ban quản lý Khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất trong giao, cho thuê đất; bổ sung quy định

²⁰¹ Có 22 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

ràng buộc trách nhiệm đấu giá, đấu thầu đất khu công nghiệp thực hiện theo quy định chung về đấu giá, đấu thầu.

- Đề nghị sửa khoản 2 như sau: “2. Nhà nước cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”

- Tại khoản 2, đề nghị điều chỉnh như sau: “2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất hoặc trực tiếp cho thuê đất đối với các tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư dự án vào khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

- Tại khoản 2 quy định: “Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo thì ngoài các đối tượng được thuê đất theo quy định tại khoản này, Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các đơn vị sự nghiệp công để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.” đề nghị bổ sung trường hợp đặc thù cho địa phương không có địa bàn nêu trên nhưng có nhu cầu bức thiết đầu tư công cụm công nghiệp và giao đơn vị sự nghiệp công lập làm chủ đầu tư xây dựng kinh doanh.

- Khoản 3: Yêu cầu mở rộng phạm vi quản lý của Nhà nước đối với hình thức: Chủ đầu tư KCN thuê đất hàng năm của Nhà nước nhưng thu “Phí sử dụng hạ tầng trả tiền một lần” của doanh nghiệp. Bản chất “Phí sử dụng hạ tầng trả tiền một lần” được thu với mức giá tính ngang bằng với việc thuê đất trả tiền một lần và chủ đầu tư đã thu trước tiền sử dụng hạ tầng một lần này và Nhà nước không phải đối tượng được hưởng phí này.

- Khoản 4 Điều này Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị thời hạn của dự án đầu tư nên căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

- Đề nghị sửa thành “4. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp theo thời hạn của dự án đầu tư. Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp thì tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp khi đáp ứng các điều kiện thì được điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với diện tích đất được gia hạn sử dụng.”

- Khoản 6 đề nghị sửa thành “6. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định,

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định của Luật này.” để phù hợp với Khoản 42 Điều 3.

- Khoản 8, điều 194 dự thảo: “Nhà nước có chính sách giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp cho các trường hợp quy định tại khoản này. Khoản tiền thuê lại đất được giảm được hoàn trả cho chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thông qua việc khấu trừ vào tiền thuê đất mà chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải nộp theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.”. Dự thảo không có quy định rõ ràng, cụ thể về cơ chế cũng như trình tự thủ tục thực hiện quy định này, do đó sẽ phát sinh thủ tục hành chính. Do vậy đề nghị xem xét các chính sách ưu đãi khác áp dụng với các trường hợp nêu trên, tránh phát sinh thêm thủ tục hành chính phức tạp, không cần thiết cho các chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

- Đề nghị xem xét quy định khung tỷ lệ quỹ đất dành cho doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở gây ô nhiễm môi trường từ 5% - 15% quỹ đất khu công nghiệp do UBND cấp tỉnh quy định để tạo tính chủ động, rút ngắn thời gian triển khai cho địa phương.

- Đề nghị xem xét sửa đổi lại khoản 8 điều này vì thủ tục Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xin ý kiến thống nhất của các Bộ để xác định quỹ đất dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường vì phát sinh thêm thủ tục.

- Đối với Khoản 8 Điều 194 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị là việc dành quỹ đất này chỉ là trong thời hạn nhất định (ví dụ: 5 năm kể từ khi chủ đầu tư KCN đã hoàn thành thành kết cấu hạ tầng). Sau khi hết thời hạn trên thì chủ đầu tư KCN có quyền cho thuê lại cho các khách thuê khác không phải là các đối tượng quy định tại khoản 8 này. Điều này để tránh gây lãng phí tài nguyên đất.

- Khoản 8 đề nghị sửa quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư về tạo quỹ đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp để cho doanh nghiệp thuê lại để thống nhất về thẩm quyền của Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp với quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Đầu tư.

- Khoản 8, Khoản 9: đề nghị nội dung khoản 8 và 9 Điều 194 điều chỉnh lại như sau: “8. Chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm dành một phần quỹ đất công nghiệp đã đầu tư kết cấu hạ tầng để cho thuê lại đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường. Nhà nước có chính sách giảm tiền thuê lại đất trong các cụm công nghiệp, các khu công nghiệp quy định tại khoản này. Khoản tiền thuê lại đất được giảm được hoàn trả cho chủ đầu tư kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp, khu công nghiệp thông qua việc khấu trừ vào tiền thuê đất mà chủ đầu tư kết cấu hạ tầng, cụm công nghiệp, khu công nghiệp phải nộp theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương và ý kiến thống nhất của Bộ Kế

hoạch và Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định quỹ đất dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường trên địa bàn.

9. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định nhu cầu xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn. Không bố trí khu vực nhà ở của người lao động trong các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp”.

- Khoản 9 điều này quy định không bố trí nhà ở cho người lao động trong các khu công nghiệp là hợp lý. Nhưng cần xác định địa giới, khoảng cách xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất có giới hạn cụ thể đảm bảo việc di chuyển của công nhân thuận tiện.

- Khoản 9 điều này đề nghị nghiên cứu lại để phù hợp với quy định tại điều 33 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ đối với phát triển khu công nghiệp – đô thị - dịch vụ cũng như thực hiện việc điều chỉnh một phần quỹ đất phát triển công nghiệp để bố trí nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, được sửa đổi tại khoản 5 điều 1 Nghị định số 49/2012/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ (cho phép bố trí nhà ở trong khu công nghiệp).

- Đối với Khoản 9 Điều 194 Dự thảo Luật Đất đai về Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, đề nghị cân nhắc yêu cầu chủ đầu tư khu công nghiệp/ khu chế xuất có trách nhiệm quy hoạch diện tích đất để làm nhà ở cho công nhân.

*** Điều 195. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao:** Có 34 lượt ý kiến²⁰².

- Đề nghị điều chỉnh như sau: Điều 195: Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao bao gồm các loại đất để sử dụng vào các mục đích theo quy định của pháp luật về công nghệ cao. Việc sử dụng đất xây dựng khu công nghệ cao phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao. Người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao được thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng.

²⁰² Có 24 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

3. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Nhà đầu tư đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm được quyền chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đất kinh doanh. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

4. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghệ cao theo thời hạn của dự án đầu tư.

Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghệ cao thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với diện tích đất được gia hạn sử dụng.

5. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghệ cao được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 36 của Luật này.

6. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được ghi trong quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất, hợp đồng thuê lại đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

7. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghệ cao đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công

nghệ cao trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định nhu cầu xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghệ cao để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn.

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Khu Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao được xác định là đất nông nghiệp hay đất phi nông nghiệp? Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao có phải là đất sử dụng cho khu công nghệ cao theo điều 195 dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) không? Trường hợp Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao không phải là đất sử dụng công nghệ cao thì đề nghị dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) quy định thêm.

- Khoản 1: Việc quy định phải quy hoạch khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghệ cao để phục vụ đời sống chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ cao khi quy hoạch, thành lập khu công nghệ cao là phù hợp. Tuy nhiên, việc triển khai xây dựng các công trình nói trên cần phù hợp với nhu cầu và tiến độ xây dựng khu công nghệ cao để tránh lãng phí nguồn lực đầu tư. Do đó, đề nghị nghiên cứu điều chỉnh quy định tại khoản 1 Điều 195 theo hướng: “Khi quy hoạch, thành lập khu công nghệ cao phải đồng thời lập quy hoạch khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghệ cao để phục vụ đời sống chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ cao và đảm bảo hoàn thành xây dựng các khu nhà ở, công trình công cộng trên theo nhu cầu và tiến độ xây dựng khu công nghệ cao”.

- Khoản 2: Đề nghị giữ nguyên các quy định về thẩm quyền và trách nhiệm của Ban quản lý khu công nghệ cao như Luật Đất đai 2013 để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác xây dựng, phát triển và quản lý các khu công nghệ cao, đảm bảo sự ổn định về cơ chế chính sách, tránh biến động và xáo trộn nhiều làm ảnh hưởng đến công tác quản lý khu công nghệ cao và hoạt động thu hút đầu tư, tăng cường cải cách thủ tục hành chính và đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong công tác quản lý nhà nước. Thực tế trong những năm vừa qua, với thẩm quyền của Ban quản lý khu công nghệ cao trong công tác quản lý đất đai được quy định tại các văn bản pháp luật hiện hành đã giúp công tác xây dựng và phát triển các khu công nghệ cao được thuận lợi và hiệu quả, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư được thực hiện các thủ tục đầu tư theo cơ chế một cửa - tại chỗ, góp phần cải cách thủ tục hành chính theo hướng đơn giản hóa. Bên cạnh đó, do Ban quản lý khu công nghệ cao còn là cơ quan đăng ký đầu tư theo pháp luật về đầu tư, cơ quan thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thẩm định thiết kế các dự án đầu tư

tại khu công nghệ cao theo pháp luật về xây dựng, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo ủy quyền... nên việc Ban quản lý có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về đất đai cho dự án là phù hợp, bảo đảm hiệu quả, sự xuyên suốt và thống nhất trong quản lý.

- Điểm a khoản 2 Điều 194 không còn nội dung: Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất chỉ được giảm tiền thuê đất trường hợp quy định tại khoản 8, điều 194. Do đó đề nghị xem xét bổ sung phần chính sách ưu đãi đối với nhà đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

*** Điều 196. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản:** Có 46 lượt ý kiến²⁰³.

- Đề nghị quy định rõ khi kết thúc thời gian hoạt động khoáng sản thì giao đất lại cho địa phương hay tiếp tục cho thuê.

- Cần có quy định chi tiết hơn, ví dụ: Khai thác lộ thiên tạo thành địa hình không trả lại đất như ban đầu, khai thác hầm mỏ để lại hậu quả về sau, ngoại ứng tiêu cực với khu đất không khai thác nằm liền kề, thời hạn bàn giao và trả lại đất sau khai thác.

- Đề nghị bổ sung quy định cụ thể về độ sâu trong lòng đất đối với hoạt động khoáng sản theo từng vùng, miền. Vì trong dự thảo luật chưa đề cập và các văn bản khác chưa có, bởi đây là vấn đề liên quan đến các quyền về sử dụng đất để hoạt động khoáng sản và xây dựng các công trình ngầm.

- Đề nghị trong trường hợp cho thuê đất để sử dụng cho hoạt động khoáng sản thì nên có quy định riêng về thời hạn cho thuê đất khai thác khoáng sản và có quy định về thời gian đánh giá định kỳ, tránh khai thác quá mức, hủy hoại môi trường.

- Đề nghị xác định thêm loại hình khai thác tận thu cát sạn trong lòng hồ thủy lợi, thủy điện nhằm tận thu được tài nguyên thiên và giảm thiểu bồi lắng lòng hồ cũng như quy định để việc khai thác tận thu không làm ô nhiễm nước hồ.

- Khoản 1 Điều 196: Đề nghị không bổ sung việc thăm dò khoáng sản là đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản do hoạt động thăm dò chưa phải là hoạt động khai thác khoáng sản hoặc bổ sung 01 điều về đất sử dụng để thăm dò khoáng sản.

- Khoản 2: đề nghị quy định rõ chế độ thu hồi đất hay thỏa thuận, cho thuê đất qua đấu giá hay không đấu giá với phạm vi đất cho các công trình phụ trợ này vì chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hay tính chung trong phạm vi tổng dự án khai thác khoáng sản.

- Khoản 2: đề nghị sửa thành: “Đất sử dụng cho các công trình phụ trợ khai thác khoáng sản để làm mặt bằng chế biến khoáng sản, sử dụng làm bãi thải, kho

²⁰³ Có 21 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

chứa mà không thuộc hoặc không liền với khu vực khai thác thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 197 của Luật này.”

- Khoản 2 điều 196 đề nghị quy định rõ chế độ thu hồi đất hay thỏa thuận, cho thuê đất qua đấu giá hay không đấu giá với phạm vi đất cho các công trình phụ trợ này vì chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hay tính chung trong phạm vi tổng dự án khai thác khoáng sản.

- Điểm c khoản 3: đề nghị sửa thành: “c) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ dự án khai thác khoáng sản, thời hạn giấy phép khai thác khoáng sản đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác khoáng sản, thời hạn giấy phép khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất”.

- Điểm c khoản 3: đề nghị điều chỉnh, bổ sung thành: “c) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản theo dự án và giấy phép thăm dò, khai thác khoáng sản đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất”

- Điểm d Khoản 3: đề nghị làm rõ (định lượng) như thế nào là “không ảnh hưởng”. Mặt khác, trường hợp không phải thuê đất mặt thì có phải thuê đất công trình ngầm hay không? Nghĩa vụ tài chính phải thực hiện như thế nào?.

- Khoản 4: đề nghị sửa thành: “ Trong quá trình sử dụng đất để thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và đáp ứng các yêu cầu của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Khoản 5: đề nghị bỏ khoản này do đã được quy định cụ thể trong Luật Khoáng sản.

- Khoản 5: đề nghị sửa thành: “Nghiêm cấm sử dụng đất thuộc khu vực cấm hoạt động khoáng sản, khu vực tạm thời cấm hoạt động khoáng sản theo quy định pháp luật về khoáng sản để hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản.”.

* **Điều 197. Đất thương mại dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** Có 34 lượt ý kiến²⁰⁴.

- Điều này chưa quy định cụ thể điều kiện để thực hiện chính lý biến động sang đất thương mại, dịch vụ. Vì vậy kiến nghị bổ sung hình thức sử dụng đất: Đăng ký biến động đất đai (đối với các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã có đất ở xin chuyển mục đích sang đất thương mại, dịch vụ).

²⁰⁴ Có 22 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 1: đề nghị quy định nội dung: "Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ. Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất"; Đề nghị làm rõ hơn trong các thức xác định xác định loại hình đất thương mại, dịch vụ để làm cơ sở phân biệt trong các trường hợp lưỡng tính.

- Khoản 3: đề nghị Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cũng được nhận quyền quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (ngoại trừ những khu vực có yêu cầu về an ninh quốc phòng). Lý do là để bảo đảm nguyên tắc bình đẳng và đối xử quốc gia với nhà đầu tư nước ngoài.

*** Điều 198. Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án hợp tác công tư có sử dụng đất (dự án PPP):** Có 28 lượt ý kiến²⁰⁵.

- Đề nghị quy định cụ thể hình thức giao đất, cho thuê đất để nhà đầu tư thực hiện dự án PPP theo hình thức giao đất không thông qua đấu giá để thuận tiện cho việc áp dụng triển khai thực hiện.

- Đề nghị nghiên cứu, sửa đổi bổ sung lại theo hướng quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư đồng bộ với điều 125,126,127 của dự thảo Luật.

- Điều 198 đề nghị bổ sung một khoản: "Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đối với các HTX, LHHTX để thực hiện dự án hợp tác công tư có sử dụng đất theo quy định, trên cơ sở xác định các tổ chức Kinh tế tập thể là chủ thể phù hợp để kết hợp giữa đầu tư của Nhà nước và đầu tư, quản lý của tập thể người dân".

- Khoản 2: đề nghị quy định rõ tỷ lệ lập quy hoạch chi tiết hoặc nêu rõ quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật nào để làm căn cứ thực hiện.

*** Điều 199. Đất cảng hàng không, sân bay dân dụng:** Có 26 lượt ý kiến²⁰⁶.

- Đề nghị việc xác định ranh giới nêu trên chỉ cần căn cứ quy hoạch Cảng hàng không, sân bay và thực hiện trên cơ sở sự thống nhất của Bộ Giao thông vận tải, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Quốc phòng; bỏ thủ tục "trình Chính phủ xem xét quyết định".

Để bao quát đầy đủ các quy định đối với các loại đất, trong đó đất dùng chung có tính chất đặc thù riêng, cần bổ sung thêm quy định riêng về việc công nhận quyền sử dụng đất và cơ chế đối với quyền tài sản (đầu tư, xây dựng, sửa chữa công trình) trên loại đất này, theo cơ chế như sau:

Đất dùng chung do quân sự quản lý thì công nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị quân sự được giao đất để quản lý, đất dùng chung do dân dụng quản lý thì công

²⁰⁵ Có 23 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²⁰⁶ Có 23 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo các hình thức quy định tại khoản 3 Điều này (Giao đất không thu tiền sử dụng đất/ cho thuê đất trả tiền hàng năm).

Việc xây dựng công trình dân dụng trên đất do quân sự quản lý hoặc xây dựng công trình quân sự trên đất do dân dụng quản lý thực hiện theo sự thống nhất giữa Bộ GTVT và Bộ Quốc phòng.

*** Điều 200. Đất dành cho đường sắt:** Có 01 lượt ý kiến.

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung điều 200 như sau:

“Điều 200. Đất dành cho đường sắt

1. Đất dành cho đường sắt bao gồm:

a) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước cho hoạt động thường xuyên tại ga đường sắt.

b) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng, đường sắt liên kết vùng; đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình dịch vụ liên quan đến vận tải hành khách, vận tải hàng hóa trong phạm vi đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt;

c) Đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ thương mại khác trong phạm vi đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt.

2. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch tuyến, ga đường sắt đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho chủ đầu tư hoặc nhà đầu tư để xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt theo quy định sau đây:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với quy định tại điểm a khoản 1 điều này;

b) Cho thuê đất miễn tiền thuê đất đối với quy định tại điểm b khoản 1 điều này;

c) Cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất quy định tại điểm c khoản 1 điều này.

3. Đối với kết cấu hạ tầng đường sắt hiện hữu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc công nhận quyền sử dụng đất cho Người sử dụng đất theo quy định sau đây:

a) Công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với quy định tại điểm a khoản 1 điều này;

b) Công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức cho thuê đất miễn tiền thuê đất đối với đất quy định tại điểm b khoản 1 điều này;

c) Công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm đối với đất quy định tại điểm c khoản 1 điều này;

4. Việc giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với đất dành cho đường sắt được áp dụng theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 điều này.

5. *Chỉnh phủ quy định chi tiết điều này.*”

* **Điều 201. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn:** Có 34 lượt ý kiến²⁰⁷.

- Đề thống nhất, đồng bộ trong việc quy định về hành lang an toàn của công trình xây dựng và hành lang an toàn, hành lang thoát lũ, đề nghị quy định thêm cho các đối tượng là hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước và thoát lũ của sông suối tại Điều 201.

- Khoản 3 quy định “Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật”. Đề nghị dự thảo Luật cần quy định chi tiết riêng về khoản bồi thường khi có trường hợp vướng vào điểm này (không áp dụng bồi thường tại Chương VII của Luật này).

- Khoản 4, khoản 5: đề nghị bổ sung và thêm các khoản như sau: “4. Căn cứ quy định về phạm vi của hành lang bảo vệ công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân nơi có công trình xây dựng phương án cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn cụ thể và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có công trình phê duyệt; đồng thời thông báo cho Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình biết để phối hợp bảo vệ hành lang an toàn công trình.

5. Trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình trong việc công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình và cắm mốc giới trên thực địa, bàn giao mốc giới cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình để quản lý.

6. Tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có công trình rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định sau: a) Trường hợp sử dụng đất có ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình hoặc trường hợp hoạt động của công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đối với công trình tiến hành thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để quyết định thu hồi đất đó. Người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ đối với đất và tài sản gắn

²⁰⁷ Có 24 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

liên với đất đã có từ trước khi hành lang an toàn công trình được công bố, tái định cư theo quy định của pháp luật. Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục. Chủ công trình phải chịu trách nhiệm đối với việc khắc phục đó; nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật; b) Trường hợp sử dụng đất không thuộc quy định tại Điểm a Khoản này thì người đang sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình;

c) Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai, trừ trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất. Người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ được sử dụng đất theo quy định tại điểm b Khoản này.

7. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình. Trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, bị chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có hành lang bảo vệ an toàn công trình xử lý.

8. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm sau:

a) Phát hiện và xử lý kịp thời những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình; ngăn chặn kịp thời các công trình xây dựng trái phép trên đất hành lang bảo vệ an toàn công trình; buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm;

b) Phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc công bố mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình;

c) Trường hợp để xảy ra hiện tượng lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình tại địa phương thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp phải liên đới chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

- Đề nghị rà soát, bỏ đối tượng “hệ thống xử lý chất thải” trong quy định về đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn tại khoản 1 Điều 201 dự thảo Luật, tránh nhầm lẫn với “khoảng cách an toàn về môi trường” trong

các quy định của pháp luật về môi trường, quy hoạch xây dựng vì “hệ thống xử lý chất thải” không có hành lang bảo vệ an toàn công trình. Đồng thời, đề nghị nghiên cứu, bổ sung đối tượng “công trình ngầm” thuộc công trình có hành lang bảo vệ an toàn tại khoản 1 Điều 201 dự thảo Luật và phạm vi bảo vệ công trình.

- Đề nghị quy định thêm cho các đối tượng là hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước và thoát lũ của sông suối tại Điều 201 để thống nhất, đồng bộ trong việc quy định về hành lang an toàn của công trình xây dựng và hành lang an toàn, hành lang thoát lũ.

- Khoản 1: đề nghị sửa đổi từ “hệ thống dẫn điện” thành “hệ thống điện” hoặc bổ sung định nghĩa “hệ thống dẫn điện” vào Luật đất đai (do trong Luật Điện lực và các văn bản pháp luật khác chưa có khái niệm “hệ thống dẫn điện” mà chỉ có “hệ thống điện”).

- Khoản 3: Đối với đất ở, đất xây dựng công trình, đất trồng cây lâu năm, đất rừng...đặc biệt là đối với công trình nhà ở bị xuống cấp, chưa được Nhà nước đền bù, giải tỏa và người sử dụng có nhu cầu để sử dụng nhưng uy định phải giữ nguyên hiện trạng không được coi nói, mở rộng, cải tạo, xây mới....

- Khoản 3 Điều 201: quy định “Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật”. Đề nghị dự thảo Luật cần quy định chi tiết riêng về khoản bồi thường khi có trường hợp vướng vào điểm này (không áp dụng bồi thường tại Chương VII của Luật này).

- Khoản 3 đề nghị điều chỉnh thành “Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và phải chấp hành các quy định về hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng và an toàn điện”.

*** Điều 202. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên:** Có 33 lượt ý kiến²⁰⁸.

- Cần có quy định khái niệm, giải thích từ ngữ về “đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh” để bảo đảm thống nhất về cách hiểu.

- Cần thiết phải quy định rõ sự cần thiết bắt buộc phải bảo vệ và phát huy không gian văn hóa truyền thống, không gian bảo vệ di tích văn hóa để gìn giữ và phát huy giá trị văn hóa truyền thống, đảm bảo phát huy nguồn lực văn hóa, tôn giáo góp phần phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội phục vụ Nhân dân. Đồng thời, trong xác định giá trị đất đai cần thiết phải tính đến giá trị phi vật thể của không gian mà dự án chiếm giữ khi triển khai.

²⁰⁸ Có 23 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên chưa thể chế rõ đất tôn giáo, tín ngưỡng trong đất dự án du lịch có yếu tố tâm linh hoặc cơ sở tôn giáo trong các dự án khác. Trong dự án xác định rõ phần đất tôn giáo, tín ngưỡng theo khái niệm ở Điều 203 và 204 (chỉ nên xác định nơi cơ sở thờ tự) để xác định trách nhiệm quản lý, sử dụng. Thực trạng hiện có việc các công ty, doanh nghiệp sau khi được phê duyệt dự án thì lại bố trí một phần diện tích để xây dựng các cơ sở thờ tự rồi mời chức sắc tôn giáo đến quản lý và hoạt động hoặc tự chuyển đổi để xây dựng các công trình thờ tự biến dự án thành dự án du lịch tâm linh,...

- Khoản 1 đề nghị sửa đổi, bổ sung: “Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích của địa phương thì phải được quản lý nghiêm ngặt theo quy định sau đây”.

- Khoản 2 đề nghị sửa đổi, bổ sung thành: “Việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên vào mục đích khác thì phải tuân thủ pháp luật về Di sản văn hóa, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà TT nước có thẩm quyền phê duyệt và phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xếp hạng đối với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên đó”.

- Đất có di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh thường phải gắn kết phục vụ du lịch để phát triển kinh tế địa phương. Vậy đất này có thể tổ chức dịch vụ hay không, có giao cho đơn vị quản lý (cấp quyền sử dụng đất cho đơn vị sự nghiệp quản lý) được hay không?.

- Có ý kiến đề nghị cần thể chế rõ đất tôn giáo, tín ngưỡng trong đất dự án du lịch có yếu tố tâm linh nằm trong nội dung Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên.

- Đề nghị cân nhắc loại bỏ quyền của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp này: “có quyền tự đầu tư”, bởi qui định như vậy là phù hợp với chủ trương mở rộng quyền của người sử dụng đất nhưng sẽ gây nhiều khó khăn, hệ lụy trong việc thu hồi đất để thực hiện dự án nếu người sử dụng đất thực hiện quyền này nhưng không đáp ứng được các tiêu chí, điều kiện và thủ tục của pháp luật, việc thu hồi đất có thể bị kéo dài, tốn kém, phức tạp nảy sinh.

- Điểm c khoản 1: đề nghị bổ sung vào dự thảo: “..các biện pháp ngăn chặn, bảo vệ và báo cáo ngay với cơ quan cấp trên trực tiếp” để đảm bảo tính thống nhất với Luật Di sản văn hóa năm 2001 và Luật Di sản văn hóa sửa đổi, bổ sung năm 2009 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Tại điểm c khoản 1 Điều này cần phân định rõ các cấp có thẩm quyền trong việc xử lý các hành vi vi phạm về đất đai liên quan đến di sản, hoặc quy

định “Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý”.

*** Điều 203. Đất tôn giáo:** Có 50 lượt ý kiến²⁰⁹.

- Đề nghị quy định rõ nguyên tắc xác định hạn mức giao đất, cho thuê đất không thu tiền sử dụng đất cho tổ chức tôn giáo.

- Trường hợp cơ sở tôn giáo mà sử dụng đất nông nghiệp thì sẽ cho thuê trả tiền thuê đất một lần theo Điều 120 nhưng tại Điều 203 thì cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Do đó, kiến nghị xem lại nội dung nêu trên.

- Đề nghị cần có điều khoản quy định cụ thể nhằm phân định rõ “nhu cầu chính đáng” của các tôn giáo, tức phải làm rõ nhu cầu chính đáng bao gồm những nhu cầu gì để cấp chính quyền có cơ sở pháp lý cụ thể để xét duyệt, giải quyết các nhu cầu như thờ tự, đào tạo,... hợp pháp của các tôn giáo, đảm bảo tính khách quan, công bằng, minh bạch đối với việc cấp, giao đất phục vụ cho nhu cầu tôn giáo.

- Đề nghị bổ sung thêm Khoản để giao Chính phủ quy định cụ thể việc xác định hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo chứ không giao Ủy ban nhân dân tỉnh quy định do nội dung này là phức tạp.

- Đề nghị xem xét, sửa thành “ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng tiêu chí cụ thể về tổ chức và hoạt động của tổ chức tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo”.

- Mục đích hoạt động xã hội của các tôn giáo đều nhằm phục vụ các đối tượng yếu thế trong xã hội, không có mục đích kinh doanh, phi lợi nhuận nên phải có chế độ miễn, giảm tiền thuê đất.

- Đề nghị xem xét quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đối với đất tôn giáo để làm cơ sở thẩm định nhu cầu sử dụng đất. Đề nghị cần có quy định cụ thể đối với trường hợp thu hồi đất, giao đất cho các tổ chức kinh tế để xây dựng khu du lịch liên quan đến tín ngưỡng, tôn giáo. Cần tách bạch đất sử dụng vào mục đích tôn giáo (không thu tiền sử dụng đất) và đất làm kinh tế (đất có thu tiền sử dụng đất).

Theo Điều này dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì đất tôn giáo gồm đất thuộc chùa, nhà thờ; nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, cơ sở đào tạo tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, cơ sở hợp pháp khác của tổ chức tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động. Cần quy định thế nào là “cơ sở hợp pháp khác”, đồng thời cần quy định đất sản xuất, cơ sở từ thiện... của tôn giáo có được xem là đất tôn giáo hay không.

- Đất tôn giáo gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, cơ sở đào tạo tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực

²⁰⁹ Có 22 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

thuộc, cơ sở hợp pháp khác của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động”.

- Khoản 1 và Khoản 2: Chưa quy định cụ thể Đất tôn giáo thuộc chùa, nhà thờ,... là gồm đất xây dựng những công trình, hạng mục gì thuộc chùa, nhà thờ,... do đó sẽ gây khó khăn khi triển khai thực hiện. Cụ thể nếu xác định diện tích Đất tôn giáo không chính xác, buộc Tổ chức tôn giáo phải chuyển sang thuê đất theo Khoản 4 Điều 203 đối với phần diện tích không thuộc Khoản 2 thì bị khiếu kiện, khiếu nại; ngược lại nếu xác định tất cả các công trình phụ trợ là đất thuộc chùa, nhà thờ và giao đất không thu tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất thì gây thất thoát ngân sách.

- Tại khoản 1 đề nghị bỏ từ “đất thuộc” thành Đất tôn giáo gồm: “chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, cơ sở đào tạo tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, cơ sở hợp pháp khác của tổ chức tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

- Tại các khoản 1, 2, 3, “Điều 203 Đất tôn giáo”, đề nghị bổ sung cụm từ “nhà học giáo lý” sau từ “nhà nguyện”.

- Đề nghị xem xét bổ sung quy định hạn mức, căn cứ xác định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo để thống nhất trên cả nước.

- Đối với đất tôn giáo thuộc cơ sở thờ tự, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

- Khoản 3 Điều 203 đất tôn giáo có nội dung cộng đồng dân cư đang sử dụng đất tôn giáo là loại đất nào? (Có phải đất chùa cộng đồng, chùa làng trước đây hay không?) Tức là có khái niệm chùa của cộng đồng, chùa phục vụ tín ngưỡng, không phải chùa của giáo hội Phật giáo).

- Khoản 4: đề nghị xem xét, sửa thành như sau: “Tổ chức Tôn giáo đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì chuyển sang thuê”.

*** Điều 204. Đất tín ngưỡng:** Có 52 lượt ý kiến²¹⁰.

- Đề xuất chỉnh sửa bổ sung nội dung khoản 1 như sau: Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, nghè, quán, văn chỉ, am, nhà thờ họ, đất rừng tín ngưỡng và các cơ sở tương tự khác để phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 2 Luật Tín ngưỡng, tôn giáo. Đề nghị bổ sung đất có tượng đài, bia, tháp liên quan đến tín ngưỡng vào khoản 1.

²¹⁰ Có 23 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Nên bổ sung khái niệm rừng tín ngưỡng là rừng gắn với niềm tin, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư sống dựa vào rừng” vào điều 3.

- Khoản 1 đề nghị bỏ cụm từ “đất rừng tín ngưỡng”.

- Đất tín ngưỡng, kiến nghị cụ thể giống như đất tôn giáo và nội dung góp ý nêu trên. Đồng thời, giải thích thêm cụm từ “đất rừng tín ngưỡng” là gì.

- Do đó, đề xuất xem xét về tính khả thi của việc phù hợp với quy hoạch xây dựng.

*** Điều 205. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hạ tầng:**
Có 29 lượt ý kiến²¹¹.

- Điều 205 đề nghị quy định việc quản lý đất nghĩa trang, nghĩa địa do ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cộng đồng dân cư quản lý.

- Xác định nguyên tắc, quy định cụ thể hơn đối với loại đất này và hướng dẫn đưa vào quy ước, hương ước thôn, bản để dễ thực hiện. Đề nghị bổ sung quy định cụ thể chế độ, trách nhiệm quản lý đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa. Vì hiện nay việc sử dụng đất để chôn cất tại các nghĩa trang, nghĩa địa tại các làng, xã không có sự quản lý, các hộ gia đình hoặc dòng tộc tự ý xây bao khu lăng mộ. Rồi có trường hợp tự ý phân chia, bán đất xây mồ mả mà không có sự quản lý của nhà nước.

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng là loại đất có liên quan đến văn hóa, đặc trưng dân tộc vùng miền và hiện được phân loại hung táng, cát táng, cải táng nên quy định thành khu tập trung là chưa hợp lý, chỉ cần theo quy hoạch, về quy định tiêu chuẩn, diện tích hiện nay đã có TCQP cấp Nhà nước nên cần tuân thủ.

- Đề nghị bổ sung điều này "Đất an táng, cải táng phải được quy định cụ thể mỗi ngôi mộ là bao nhiêu m² đất" tránh lãng phí. Đề nghị bổ sung quy định cụ thể chế độ, trách nhiệm quản lý đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa.

- Dự thảo viết “Cho thuê đất để dự án xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng” đề nghị bổ sung thêm chữ “thực hiện” thành “Cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng”.

*** Điều 206. Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng:**
Có 31 lượt ý kiến²¹².

- Đề nghị quy định rõ tổ chức được giao quản lý để tránh khó khăn trong công tác quản lý đối với đất có mặt nước chuyên dùng (hồ thủy điện có diện tích lớn). Đề nghị tách Điều này thành 02 điều quy định về “Đất có mặt nước chuyên dùng là hồ chứa thủy lợi, thủy điện” và “Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối”. Đề

²¹¹ Có 23 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²¹² Có 19 lượt đồng ý với dự thảo

ng nghị bổ sung 01 điều quy định đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất sử dụng kết hợp vào nhiều mục đích.

- Quy định về việc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để nuôi trồng thủy sản hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản. Tuy nhiên, không quy định hình thức cho thuê này có phải thực hiện qua đấu giá hay đấu thầu. Đề nghị quy định rõ hoặc giao Chính phủ quy định để thuận lợi trong quá trình áp dụng.

- Bổ sung, nội dung: “Việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi vào mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản phải bảo đảm an toàn công trình, không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định và phải tuân theo quy định của các pháp luật khác có liên quan;”.

- Tại điểm d khoản 1 “Nhà nước giao, cho thuê đất trong phạm vi bảo vệ và phạm vi phụ cận đập, hồ chứa nước thuộc công trình thủy điện, thủy lợi, cho tổ chức, cá nhân để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác...” đề nghị xem xét, chỉnh sửa như sau: “Nhà nước giao, cho thuê đất trong phạm vi bảo vệ đập, hồ chứa nước thuộc công trình thủy điện, thủy lợi, cho tổ chức, cá nhân để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác.”

- Khoản 2: Bổ sung thêm cụm từ: không lấn chiếm.

*** Điều 207. Không gian sử dụng đất, đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không:** Có 32 lượt ý kiến²¹³.

- Đề nghị chỉnh lý Điều 207 dự thảo Luật theo hướng chỉ quy định về: (i) Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng không gian trên mặt đất, mặt nước, trong lòng đất mà quyền sử dụng đất thuộc về chủ thể khác; (ii) quyền, nghĩa vụ của người sử dụng không gian trên mặt đất, mặt nước, trong lòng đất mà quyền sử dụng đất thuộc về chủ thể khác; (iii) xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng không gian trên mặt đất, mặt nước, trong lòng đất mà quyền sử dụng đất thuộc về chủ thể khác.

Việc xác định về không gian sử dụng đất bao gồm độ sâu trong lòng đất, chiều cao trên không của người sử dụng đất; việc bố trí, tổ chức không gian trên mặt đất, trên mặt nước, trong lòng đất mà quyền sử dụng đất thuộc về chủ thể khác thì đề nghị chỉ dẫn chiếu thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị; không quy định tại dự thảo Luật.

- Theo quy định tại điều 207 dự thảo, thì tại một vị trí đất có thể có đồng thời nhiều người sử dụng đất (người sử dụng đất, người sử dụng đất để xây dựng

²¹³ Có 27 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

công trình ngầm, người sử dụng đất để xây dựng công trình trên không”), mà chưa có sự phân biệt về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể này đối với đối tượng là quyền sử dụng đất tại vị trí đó.

Đề nghị tiếp thu chế định “Quyền bề mặt” được quy định tại Mục 3, Chương XIV, Phần II Bộ luật Dân sự 2015 vừa để hoàn thiện, vừa để thống nhất giữa Luật Đất đai và Bộ luật dân sự về nội dung này.

- Có nêu quy định về không gian sử dụng đất, xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không. Tuy nhiên chưa nêu cụ thể và quy định rõ chiều sâu và chiều cao là bao nhiêu? đề nghị nêu rõ hơn các quy định cụ thể; giao nội dung này cho Chính phủ quy định chi tiết hơn về chiều cao, chiều sâu cụ thể.

- Khái niệm sử dụng ổn định lâu dài chưa được đề cập tại điều 6 nên cần có giải thích và khó áp dụng với quy định tại điều 207 về sử dụng đất xây dựng công trình ngầm, trên không.

- Dự thảo mới chỉ mang tính nguyên tắc, chưa có quy định cụ thể về việc thuê đất trên không, dưới lòng đất;

- Khoản 3:

+ Đề nghị sửa đổi như sau: “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao, cho thuê không gian ngầm, khoảng không cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không theo quy định sau đây:

a) Giao không gian ngầm, khoảng không như đối với giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không không nhằm mục đích kinh doanh;

b) Cho thuê không gian ngầm, khoảng không như đối với cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không nhằm mục đích kinh doanh.”.

+ Khoản 3 Điều 207 dự thảo Luật quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không áp dụng trong trường hợp “không nhằm mục đích kinh doanh”. Đề nghị làm rõ cơ chế xử lý đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không nhằm mục đích kinh doanh, thương mại dịch vụ thì xử lý như thế nào?.

- Khoản 4 Điều 207 quy định: “Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không, thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật này”.

Trong khi đó, điểm d khoản 3 Điều 196 (Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản) dự thảo quy định: “Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất, thì không phải thuê đất mặt”. Vậy, trong trường hợp sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 196 mà đất mặt được sử dụng để thực hiện dự án du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng, thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với hoạt động khoáng sản theo quy định nào? Đề nghị nghiên cứu thêm để hoàn thiện quy định này.

*** Điều 208. Đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng:** Có 33 lượt ý kiến²¹⁴.

- Đề nghị bỏ điều này vì đã được quy định tại Điều 8, Điều 118 và Điều 120. Viết cụ thể như thế này sẽ dễ bỏ sót các trường hợp như quỹ đất dôi dư sau khi sáp nhập; quỹ đất nông nghiệp mà người dân không có nhu cầu sử dụng bàn giao cho UBND cấp xã quản lý, đất hồ thủy lợi, hồ thủy điện...

- Đề nghị xem xét chỉnh sửa đối tượng “doanh nghiệp nhà nước” tại Điều khoản này cho phù hợp.

- Làm rõ đất công trình sự nghiệp công lập nào thì sử dụng theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; đất công trình sự nghiệp công lập nào thì sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm.

- Khoản 1: cần bổ sung đất do cơ quan, đơn vị sự nghiệp và các tổ chức khác sử dụng làm trụ sở làm việc.

- Điểm d Khoản 1: đề nghị bổ sung thành: d) Đất có mặt nước gồm: đất có mặt nước nội địa; đất có mặt nước ven biển; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, hồ thủy lợi, hồ thủy điện và mặt nước chuyên dùng;”.

- Khoản 3 chỉ quy định đất do doanh nghiệp nhà nước sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm là chưa đầy đủ. Doanh nghiệp nhà nước vẫn có thể được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh (ví dụ được giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở; được cho thuê đất trả tiền một lần để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp).

- Khoản 8: Nội dung này chưa hợp lý, gây bất lợi cho các doanh nghiệp trong trường hợp doanh nghiệp đã cổ phần hóa có những lô đất đã tính giá trị lợi thế vị trí địa lý vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa nay xin chuyển mục đích sử dụng đất để phù hợp với quy hoạch và tình hình thực tế. Đề nghị cần xem xét, quy định lại cho dễ hiểu, dễ thực hiện và có tính khả thi.

*** Điều 209. Đất sử dụng đa mục đích:** Có 53 lượt ý kiến²¹⁵.

- Cần quy định cụ thể nghĩa vụ tài chính đối với việc sử dụng đất đa mục đích.

²¹⁴ Có 24 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²¹⁵ Có 24 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Về hình thức quản lý đất đai, xây dựng, môi trường đối với các trường hợp đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng kết hợp để trồng cây hàng năm, cây dược liệu, chăn nuôi, du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, giải trí. Đề nghị quy định bổ sung việc kết hợp sử dụng đất đối với đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng (Điều 172) và đất có mặt nước là ao, hồ, đầm (Điều 182). Lý do: Hiện nay, các tổ chức kinh tế, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng được giao đất sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tạo nên những khu vực có cảnh quan đẹp có khả năng khai thác du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, giải trí.

- Điều 209 dự thảo Luật quy định về các tiêu chí sử dụng đất đa mục đích, đề nghị cân nhắc kỹ để đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất đúng mục đích. Mỗi loại đất có chế độ sử dụng đất khác nhau, nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước khác nhau; do đó, việc cho phép sử dụng đất đa mục đích cần phải có các tiêu chí, điều kiện cụ thể, tách bạch từng quyền và nghĩa vụ của từng loại đất; tránh lợi dụng để sử dụng đất sai mục đích, gây thất thu ngân sách nhà nước. Ngoài ra, đề nghị lưu ý một số trường hợp sử dụng đất ở kết hợp với thương mại dịch vụ, đất nông nghiệp kết hợp với thương mại dịch vụ, đất quốc phòng an ninh kết hợp với kinh tế... phải đánh giá tác động kinh tế - xã hội; đồng thời, có cơ chế, biện pháp quản lý, kiểm soát chặt chẽ; đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Điều 209 chưa có hướng dẫn quy định về phạm vi điều chỉnh đối với các trường hợp trước ngày có hiệu lực của luật. Ví dụ, điều khoản chuyển tiếp xử lý về việc công nhận và cấp Giấy chứng nhận cho các dự án bất động sản du lịch, bất động sản văn phòng kết hợp. Ngoài ra, để thực hiện chủ trương và yêu cầu nêu tại Mục IV.2.8 của Nghị quyết 18/NQ-TW năm 2022 về đổi mới và hoàn thiện thể chế sử dụng đất đối với “đất kết hợp đa mục đích”, cần bổ sung các quy định hướng dẫn chuyển tiếp và áp dụng nội dung này một cách cụ thể. Do đó, đề nghị Ban soạn thảo xem xét nghiên cứu để bổ sung quy định cụ thể hướng dẫn việc áp dụng và xử lý chuyển tiếp tại Điều 234 và xác định mục đích sử dụng đất chính quy định tại Khoản 3 Điều 209 đối với cơ chế sử dụng đất đa mục đích.

- Điều 209: đây là hình thức sử dụng đất mới và chưa có các quy định chuyên ngành hướng dẫn. Đề nghị sớm có văn bản hướng dẫn chi tiết để có căn cứ áp dụng nhằm đảm bảo nguyên tắc nêu trong dự thảo. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cần có quy định cụ thể hơn về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để tổ chức tín dụng có căn cứ thực hiện việc nhận tài sản bảo đảm.

- Đề nghị có quy định cụ thể cho đất nông nghiệp kết hợp với hoạt động thương mại, dịch vụ. Hiện nay, đất nông nghiệp kết hợp với du lịch, nghỉ dưỡng (Farmstay) đã và đang là một xu hướng. Việc tận dụng thế mạnh nông nghiệp để hình thành những mô hình nông trại sinh thái, kết hợp du lịch nghỉ dưỡng, trải nghiệm nhằm khai thác tiềm năng nông nghiệp đa giá trị là một hướng đi đúng đắn, chợ, ... Tuy nhiên, hình thức này đang thiếu cơ sở pháp lý, dẫn đến khó khăn cho cơ quan quản lý và các hộ kinh doanh; Theo quy định ngay tại Dự thảo Luật

thì các loại đất có chế độ sử dụng đất khác nhau (đất ở, đất hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa thì có thời hạn ổn định, lâu dài và Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; đất nông nghiệp và đất sản xuất kinh doanh thì Nhà nước cho thuê có thời hạn và thu tiền thuê đất). Đồng thời, quy định cụ thể việc xác định “mục đích chính” (theo diện tích, theo thời hạn sử dụng đất, theo giá trị quyền sử dụng đất, theo hình thức giao, cho thuê đất...) làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đảm bảo phù hợp, đúng quy định.

- Đề nghị quy định rõ các loại mục đích sử dụng để thuận lợi trong quá trình thực hiện; Việc xác định sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với loại đất sử dụng hỗn hợp, đất sử dụng kết hợp là rất khó khăn do không có quy hoạch riêng cho loại đất này. Ngoài ra, đề nghị bỏ điểm b khoản 2 bởi xác định mục đích chính của loại hình này là khó xác định.

- Đề nghị có văn bản hướng dẫn chi tiết để có căn cứ áp dụng nhằm đảm bảo nguyên tắc nêu trong dự thảo; có quy định cụ thể hơn về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để tổ chức tín dụng có căn cứ thực hiện việc nhận tài sản bảo đảm.

- Khoản 1:

+ Đất sử dụng đa mục đích là đất được sử dụng kết hợp vào nhiều mục đích khác để làm tăng hiệu quả sử dụng đất, bao gồm: đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế; đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất dịch vụ du lịch có yếu tố tâm linh và quy định điều kiện cụ thể được sử dụng đa mục đích.

+ Điểm a đề nghị sửa đất sử dụng hỗn hợp phải được xác định ngay từ đầu, xác định mục tiêu bao nhiêu %.

- Khoản 2:

+ Quy định về sử dụng đất đa mục đích phải đảm bảo một trong các nguyên tắc là “Không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính.”. Theo Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương, giao bổ sung các quy định về đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ. Như vậy, để có thương mại, dịch vụ thì phải xây dựng công trình phục vụ, như: Khách sạn, nhà hàng, đường giao thông,... (nhiều công trình phi nông nghiệp); nếu đã xây dựng như thế thì phải thay đổi mục ích không thể khôi phục lại được (vì nếu là đất trồng lúa, thì khi xây dựng các công trình nêu trên, thì làm sao phục hồi lại đất trồng lúa). Do đó, nguyên tắc nêu trên xét thấy khó tổ chức triển khai thực hiện và chưa đảm theo tinh thần Nghị quyết đề ra. Đồng thời, thể hiện như nào trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (khu nào cho chuyên và khu nào giữ nguyên đất nông nghiệp); trong khi đó ở nông thôn thì không có quy hoạch chi tiết xây dựng. Mà hiện nay, có một số khu vực tại nông thôn có xu hướng làm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng.

+ Đề nghị bổ sung thêm nội dung không làm ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, các công trình trọng điểm của quốc gia.

+ Đề nghị cần quy định rõ hơn về nội dung này: Khi xem xét yếu tố phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì lấy theo mục đích đất nào? Mục đích chính hay cả mục đích chính và cả mục đích kết hợp? Vì trong Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không có quy định loại đất đa mục đích.

- Khoản 3: Chưa có quy định về thời điểm; thẩm quyền xác định mục đích sử dụng đất phụ; việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với đất sử dụng đa mục đích, đề nghị bổ sung.

*** Điều 210. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh:** Có 30 lượt ý kiến²¹⁶.

- Đề nghị bổ sung vào Điều 210 dự thảo Luật một số nội dung quy định về: quyền lợi, trách nhiệm của người sử dụng đất khi góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai; định giá là một nội dung của phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai.

- Khoản 1: Quy định về phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai tại Điều 210 dự thảo Luật chưa xác định rõ thời điểm, trình tự và sự liên thông với pháp luật đầu tư, xây dựng, pháp luật có liên quan mà nhà đầu tư phải thực hiện khi chấp thuận chủ trương đầu tư hay đấu giá, đấu thầu hay phê duyệt dự án; mối quan hệ của Phương án này với quy hoạch chi tiết được phê duyệt (do đồ án quy hoạch chi tiết phải được lập để làm rõ đến quy mô từng ô đất và là cơ sở cắm mốc quy hoạch).

- Khoản 2: Cụm từ “các trường hợp” được lặp lại 2 lần trong một khổ văn ngắn là không bảo đảm về văn phong và yêu cầu về kỹ thuật lập pháp. Do vậy, đề nghị sửa khoản 2 Điều 210 như sau: “2. Góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai được thực hiện trong các trường hợp sau đây:”.

- Khoản 4:

+ Điểm a đề nghị sửa đổi cụm từ “chủ sử dụng đất” thành “người sử dụng đất”.

+ Điểm b đề nghị làm rõ khái niệm “hạ tầng môi trường”.

- Khoản 6: quy định việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải có dự án đầu tư do cộng đồng người sử dụng đất tự thực hiện; Tuy nhiên, dự án đầu tư trong trường hợp này có phải trình cơ quan có thẩm quyền cấp quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư hay không?.

*** Điều 211. Tách thửa đất, nhập thửa đất:** Có 56 lượt ý kiến²¹⁷.

- Khoản 1: quy định nguyên tắc tách thửa nên ghi rõ nguyên tắc rằng nếu thửa đất chưa có lối đi nhưng đã đủ các điều kiện về diện tích tách thửa, thì vẫn

²¹⁶ Có 24 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²¹⁷ Có 23 ý kiến đồng ý với dự thảo

được phép cho tách thửa khi có văn bản đồng ý dùng đất của mình để mở lối đi chung phía trước cho thửa đất cần tách..

- Khoản 1: Dự thảo quy định cụ thể về nguyên tắc khi thực hiện tách thửa, hợp thửa. Tuy nhiên, chưa có quy định về việc chuyển tiếp/cập nhật thông tin thể chấp lên Giấy chứng nhận sau khi hoàn thiện thủ tục (trong trường hợp người sử dụng đất đang thể chấp quyền sử dụng đất trước khi thực hiện tách thửa, hợp thửa) để giảm thiểu rủi ro cho các bên tham gia giao dịch. Do đó, đề nghị bổ sung hướng dẫn.

- Khoản 1: Đề nghị việc chuyển mục đích sử dụng đất không nhất thiết phải tách thửa và cấp Giấy chứng nhận đối với từng thửa đất mà chỉ cần xác định vị trí chuyển mục đích sử dụng đất trên sơ đồ thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận.

- Khoản 1: Đề nghị xem xét, bổ sung nội dung: nếu thửa đất đủ điều kiện tách, hợp thửa, cho phép hợp, tách thửa đối với thửa đất có cả đất ở và đất vườn, đất gắn liền với đất bao gồm cả trường hợp đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Điểm a khoản 1: đề nghị bổ sung việc tách thửa phải phù hợp với quy hoạch chuyên ngành và kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Điểm a khoản 1: đề nghị bổ sung thêm nội dung: “Chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

- Điểm b khoản 1: quy định việc tách thửa đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu phải thực hiện đồng thời với việc hợp thửa với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng đất là khó thực hiện.

- Điểm b khoản 1: Bổ sung trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa (trường hợp đặc biệt); đồng thời giao UBND cấp tỉnh căn cứ quy định pháp luật có liên quan và điều kiện cụ thể tại địa phương quy định chi tiết trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa (trường hợp đặc biệt). Lý do: Trên địa bàn thành phố, tồn tại nhiều hộ gia đình có 02 nhà riêng biệt (02 hộ khẩu riêng, 02 hợp đồng điện, nước riêng...), xin tách thửa để đảm bảo cuộc sông nhưng có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa. Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo luật xem xét chỉnh sửa điểm c để đảm bảo phù hợp. Bổ sung trường hợp tách 01 thửa đất thành nhiều thửa đất; trong đó quy định rõ về quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật và giao thông tại khu vực. Lý do: nhằm tránh trường hợp tách thửa đất phá vỡ quy hoạch tại địa phương.

- Điểm b Khoản 1: đề nghị bỏ ý “Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng đất”; bởi không đảm bảo diện tích tối thiểu được tách thửa là không đảm bảo nguyên tắc.

- Điểm b khoản 1 đề nghị sửa đổi như sau: Thửa đất sau khi được tách phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của UBND cấp tỉnh.

- Điểm b Khoản 1: đề nghị bỏ cụm từ “Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa được xác định theo quy định đối với loại đất sau khi chuyển mục đích và phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất”.

- Điểm b khoản 1: đề nghị nghiên cứu bổ sung theo hướng: 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 trừ trường hợp thửa đất đó bị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý để bảo đảm thi hành án theo bản án, quyết định của Tòa án”.

- 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; “Đề nghị không quy định diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp”.

- Điểm c khoản 1: đề nghị xem xét quy định khi giải quyết vụ việc phân chia quyền sử dụng đất nếu Tòa án xét thấy không đủ điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa thì không thực hiện phân chia tách thửa, mà thực hiện chia cho người đủ điều kiện tách thửa và thanh toán tiền theo giá trị tại thời điểm.

- Điểm d khoản 1: đề nghị bỏ ý “Trường hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật” để tránh trường hợp có cách hiểu khác nhau khi vận dụng.

- Điểm d khoản 1: Quy định này chưa làm rõ trường hợp các thửa đất khác nhau về hình thức trả tiền thuê đất một lần hoặc hàng năm thì có được hợp thửa hay không. Do đó, đề nghị Ban soạn thảo xem xét cho phép thực hiện hợp thửa đối với các thửa đất khác nhau về hình thức trả tiền thuê đất một lần hoặc hàng năm; Đề nghị bổ sung thêm cụm từ: “Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp thửa đất nông nghiệp có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất ở nay hợp với thửa đất ở, đất vườn ao cùng thửa đất ở;...”; Việc hợp các thửa đất không cùng mục đích sử dụng đất thì trên thửa đất sau khi hợp phải thể hiện chỉ giới, vị trí các loại đất cụ thể và phải phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của từng loại đất.

- Đề nghị sửa đổi bổ sung thành “Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng đất và có diện tích, kích thước bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa quy định. Trường hợp tách thửa đất vườn ao gắn liền với đất ở thì thửa đất sau khi tách phải có diện tích, kích thước theo quy định đối với đất ở và phù hợp với quy

hoạch đất phi nông nghiệp. Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa được xác định theo quy định đối với loại đất sau khi chuyển mục đích và phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất, thửa đất còn lại sau khi chuyển mục đích phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa và phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất phân đã chuyển mục đích.”

*** Điều 212. Quản lý đất chưa sử dụng:** Có 25 lượt ý kiến²¹⁸.

- Khoản 2, đề nghị tách thành khoản 2 và khoản 3 và chuyển nội dung khoản 3 tại dự thảo thành khoản 4, cụ thể: “2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và lập hồ sơ đề nghị cấp có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký vào hồ sơ địa chính. 3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm đăng ký đất chưa sử dụng vào hồ sơ địa chính và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng”.

*** Điều 213. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng:** Có 26 lượt ý kiến²¹⁹.

- Khoản 4: đề nghị bổ sung quy định việc sử dụng đất quy hoạch sản xuất công nghiệp nhưng chưa sử dụng: “4. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích sản xuất công nghiệp nhưng chưa sử dụng, trước khi đưa vào sử dụng cho mục đích khác phải có ý kiến chấp thuận của Bộ quản lý ngành (cơ quan quản lý quy hoạch).”

- Khoản 5:

+ Đề nghị quy định rõ “UBND cấp tỉnh có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng”.

+ Đề nghị xem xét sửa lại như sau: “5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sử dụng nguồn kinh phí thu được từ nguồn thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và các nguồn kinh phí hợp pháp khác để phục vụ việc khai hoang, cải tạo, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng”.

2.14. CHƯƠNG XIV. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Về tiêu đề của Chương, có 01 lượt ý kiến đề nghị: Tại Dự thảo Luật đang viết kiểu chữ viết hoa, in thường dòng chữ: Chương XIV: THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI; kiến nghị viết lại thành viết hoa và in đậm dòng chữ "Chương XIV: THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI" nhằm đảm bảo tính thống nhất trong kỹ thuật trình bày văn bản Luật đảm bảo các quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020).

*** Điều 214. Các thủ tục hành chính về đất đai:** Có 69 lượt ý kiến²²⁰.

²¹⁸ Có 24 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²¹⁹ Có 23 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²²⁰ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Có ý kiến đề nghị cần giảm bớt thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, vì hiện nay thời gian còn quá dài như: thời gian đo đạc, xuất bản vẽ; nhận hồ sơ đến thực hiện nghĩa vụ thuế; từ nộp thuế xong đến cấp giấy chứng nhận; hoặc có ý kiến cho rằng các thủ tục hành chính về đất đai mất nhiều thời gian, cán bộ địa chính cấp xã còn có hiện tượng sách nhiễu. Kinh phí làm sổ đỏ trên mảnh đất chia nhỏ quá cao;

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về thời hạn tối đa để xử lý các thủ tục hành chính về đất đai để làm cơ sở cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định chi tiết thời hạn cụ thể, tránh hiện tượng thủ tục hành chính bị kéo dài.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm quy định về đăng ký đất đai liên thông đăng ký thường trú để tiện lợi cho người dân khi sử dụng đất tại nơi đó.

- Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật quy định theo hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất. Tuy nhiên những sổ đỏ trước đó đã cấp có ghi là hộ gia đình sử dụng đất. Vậy bây giờ muốn thừa kế, chuyển nhượng lại đất có phải xác định tất cả các thành viên trong hộ gia đình nữa không?.

- Một số ý kiến đề nghị tại điểm c khoản 1 Điều 214 cần bổ sung thủ tục “thu hồi Giấy chứng nhận” để đảm bảo đầy đủ, thống nhất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 146 dự thảo Luật này; đề nghị bổ sung thêm thủ tục “Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện”; “ Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do cơ quan nhà nước phát hiện hoặc theo bản án của Tòa án hoặc quyết định của cơ quan công an, cơ quan thanh tra” vì nếu không quy định cụ thể thủ tục này sẽ khó khăn trong việc giải quyết thủ tục hành chính cho người sử dụng đất hoặc ý kiến đề nghị giữ nguyên như quy định hiện hành đối với thủ tục “thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng” do thực tế một số Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cũng cần phải thủ tục thu hồi khi cần thiết, ví dụ như một số trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 123 Dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa bỏ dấu “,” giữa phần đính chính và giấy chứng nhận; đề nghị bỏ cụm từ “cấp mới” bằng cụm từ “cấp lần đầu”; đề nghị bổ sung tại khoản 1 thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận đã bị thu hồi.

- Có ý kiến đề nghị tách thủ tục thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất thuộc thủ tục hỗ trợ tư pháp (công chứng, chứng thực) và do pháp luật về công chứng, chứng thực điều chỉnh. Tại điểm đ, khoản 1 quy định: “Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất”. Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “của các cơ quan có thẩm quyền” sau từ “thu

hồi đất” để đảm bảo chủ thể và tính pháp lý khi thực hiện các thủ tục cưỡng chế về đất đai.

- Có ý kiến đề nghị sửa điểm e như sau: “e) Thủ tục đăng ký biến động theo kết quả hòa giải thành tại cơ quan hành chính”. Lý do: Điều 225 đã quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai do Tòa án giải quyết. Đó đó, quy định thủ tục như trên đang chồng chéo, gây hiểu lầm.

- Có ý kiến đề nghị bỏ thủ tục “Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai” quy định tại điểm g khoản 1 Điều 214 dự thảo Luật Đất đai vì trình tự, thủ tục xử phạt đã được quy định rất cụ thể, chi tiết tại Luật Xử lý vi phạm hành chính và các văn bản hướng dẫn thi hành. Nếu quy định đây là thủ tục hành chính thì sẽ phải ban hành rất nhiều thủ tục cho từng chức danh có thẩm quyền xử phạt.

- Có ý kiến cho rằng các thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai và trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất là những điều kiện bắt buộc phải thực hiện đối với các cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền cũng như các chủ thể sử dụng đất. Thông qua đó nhằm tạo ý thức tuân thủ, chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật đất đai trong cuộc sống và đó cũng là nhằm tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa nói chung. Ý kiến đề nghị cần cải cách về các thủ tục hành chính đất đai. Lý do, hiện nay thủ tục hành chính về đất đai quá rườm rà, không có hướng dẫn chi tiết cụ thể ngay từ đầu, gây phiền hà, nhân dân phải đi lại nhiều lần, khó khăn và bức xúc trong nhân dân mỗi khi làm các thủ tục hành chính đất đai tại các khoản như: Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, công nhận quyền sử dụng đất; Thủ tục cấp mới, cấp đổi, cấp lại, đính chính Giấy chứng nhận; Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Đồng thời ý kiến đề nghị đối với thủ tục cấp mới, cấp đổi, đính chính giấy chứng nhận cần nhanh, gọn nhẹ, không gây phiền hà, sách nhiễu cho dân.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm thủ tục “Thủ tục xác định lại diện tích đất ở”; “Thủ tục xác định giá đất cụ thể”; hoặc lại có ý kiến đề nghị nên bỏ điểm “i) Thủ tục hành chính khác về đất đai.”; cần phải ghi rõ là thủ tục gì, như thế nào, vì trong Luật mà để chữ "thủ tục khác" là quá rộng, dễ bị biến tướng, lợi dụng.- Có ý kiến đề nghị cần nhắc bổ sung nhóm thủ tục về miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (quy định tại Điều 152) vào liệt kê các thủ tục hành chính tại Điều 214 dự thảo Luật này để bảo đảm đầy đủ hơn.

- Có ý kiến cho rằng hiện nay thủ tục còn nhiều bất cập trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị cần rà soát đơn giản thủ tục hành chính, áp dụng công nghệ chuyển đổi số, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân khi thực hiện các thủ tục hành chính về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị xem xét, quy định cụ thể trong dự thảo Luật những thủ tục hành chính liên quan trực tiếp đến người dân (tại điểm a, b, c, d). Vì các thủ tục này không dài, đã được Luật Đất đai năm 2013 quy định, nay có thể đưa

vào luật mới; việc quy định cụ thể sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong quá trình tra cứu, thực thi. Đề nghị cắt giảm bớt một số loại giấy tờ trong bộ thủ tục về đất đai như: bản trích lục đất đai cơ quan quản lý phải thực hiện không bắt người dân phải thực hiện và thu tiền của người dân; các tờ khai thuế bỏ, vì việc này vẫn phòng đăng ký đất cung cấp cho cơ quan thuế vị trí thửa đất để cơ quan thuế tính thuế không cần bắt người làm thủ tục phải kê khai. Về vấn đề đo đạc, đề nghị chỉ đo đạc trên diện tích người sử dụng có ý định lập thủ tục chứ không đo hết diện tích rồi thu tiền, vì hiện nay phí đo đạc cao sẽ làm thiệt hại cho người thực hiện thủ tục. Nghiên cứu thủ tục đo đạc vào trong thủ tục hành chính để người dân kiểm soát được thời gian giải quyết khi tham gia thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 2 điều 214, Chính phủ quy định chi tiết điều này, bổ sung một số nội dung: Xây dựng các thủ tục hành chính đất đai, tạo điều kiện cho các hộ gia đình sử dụng đất ở ổn định từ năm 1993 tới nay được cấp sổ đỏ. Đơn giản hóa các thủ tục hành chính. Đối với người được hưởng di sản thừa kế là bất động sản, khi các con là người được thừa kế mà bố hoặc mẹ còn sống thủ tục thừa kế còn phức tạp (hiện nay thủ tục còn phức tạp như bố hoặc mẹ còn sống phải sang tên cho một người rồi mới sang tên cho con được). Đề nghị bổ sung thêm thủ tục: Thu hồi đất; phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Có ý kiến đề nghị cần bổ sung quy định về đăng ký giá đất (và các thông tin liên quan) sau khi thực hiện giao dịch về đất đai theo hướng đây là việc làm bắt buộc (đối với cơ quan quản lý nhà nước và các chủ thể giao dịch) để bảo đảm hình thành được cơ sở dữ liệu về các giao dịch đất đai, từ đó mới giúp xác định giá đất cũng như các công tác quản lý nhà nước về đất đai và các giao dịch diễn ra trên thị trường một cách thuận lợi và hiệu quả. Bên cạnh đó, cần quy định chế tài xử lý vi phạm pháp luật khi thực hiện các giao dịch đất đai mà không đăng ký để bảo đảm tính hiệu lực của quy định này.

*** Điều 215. Nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai:** Có 39 lượt ý kiến²²¹.

- Có ý kiến đề nghị cần quy định phân cấp thứ tự ưu tiên “giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính”.

- Có ý kiến đề xuất phương án sửa đổi, đổi từ “Bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch và có sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời, chính xác giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính” thành “Bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch, công bằng và có sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời, chính xác giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính”. Lý do sửa đổi: bổ sung chữ “công bằng”

²²¹ Có 27 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

vào ngay sau cụm từ “Bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch”, mới phát huy hết bản chất về nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Khi thực hiện tốt cụm từ “bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch” nhưng không “công bằng” thì phát sinh rất nhiều vấn đề không lành mạnh trong quá trình thực hiện giải quyết thủ tục hành chính về đất đai. Có ý kiến đề nghị Điều 215, tại khoản 1 bổ sung thêm cụm từ “đúng quy định của pháp luật” sau cụm từ “minh bạch”, cụ thể như sau: “Bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch, đúng quy định của pháp luật và có sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời, chính xác giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính”.

Có ý kiến đề nghị tại Khoản 2, Điều 215 nên bỏ từ “ngôn ngữ” trong khoản này. Trường hợp cần thiết quy định thì quy định thành một điều trong phần chung về tiếng nói, chữ viết sử dụng khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm cụm từ “hộ gia đình” tại khoản 2 thành “...tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cơ quan có thẩm quyền...”.

- Có ý kiến cho rằng nội dung quy định tại Khoản 3 Điều 215 dự thảo Luật Đất đai chưa chuẩn, cần được sửa lại như sau: “...Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai không chịu trách nhiệm về nội dung các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ không do cơ quan mình chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó”. Thí dụ: Khi làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận do Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai cấp thì trong hồ sơ xin đính chính của tổ chức, cá nhân phải có Giấy chứng nhận đã được cấp. Trong trường hợp đó, cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai không thể không chịu trách nhiệm về nội dung Giấy chứng nhận đã cấp trước đó. Có ý kiến đề xuất bổ sung thêm khoản: Người tham gia giải quyết thủ tục hành chính trên nguyên tắc người tham gia công đoạn sau căn cứ vào kết quả sản phẩm của những người thực hiện công đoạn trước và chỉ chịu trách nhiệm trong phạm vi thuộc công đoạn giải quyết của mình.

- Có ý kiến cho rằng tại khoản 3 Điều 215 quy định “Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó”. Tuy nhiên cần giải thích rõ có được căn cứ các văn bản, thủ tục đã được xác nhận, giải quyết trước đó để xử lý các nhiệm vụ về sau.

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 4 Điều 214 cần bổ sung cách thức thực hiện thủ tục hành chính là qua hệ thống bưu chính (bưu điện) bên cạnh cách thức trực tiếp và điện tử để tạo sự lựa chọn, đa dạng cách thức thực hiện thủ tục hành chính và phù hợp với thực tế đang triển khai các hình thức thực hiện thủ tục hành chính hiện nay.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về lộ trình và ưu tiên triển khai số hóa các thủ tục hành chính về đất đai.

- Có ý kiến đề nghị cần bổ sung Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

*** Điều 216. Công khai thủ tục hành chính về đất đai:** Có 41 lượt ý kiến²²².

- Có ý kiến đề nghị thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai là thủ tục hành chính thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 8/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2013, 2017); do đó quy định về công bố, công khai thủ tục hành chính cần thống nhất, phù hợp với pháp luật về kiểm soát thủ tục hành chính. Theo đó, đề nghị bổ sung nội dung về “công bố” thủ tục hành chính trước khi “công khai thủ tục hành chính”. Các nội dung công bố, công khai thủ tục hành chính quy định tại khoản 1 Điều 216 cần phải phù hợp, thống nhất với Điều 15, 16 Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 8/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2013, 2017) nêu trên. Có ý kiến đề nghị quy định về công bố công khai cần thống nhất, phù hợp với pháp luật về kiểm soát thủ tục hành chính. Theo đó, bổ sung nội dung về “công bố” thủ tục hành chính trước khi “công khai thủ tục hành chính”.

- Có ý kiến cho rằng về công khai thủ tục hành chính về đất đai, tại khoản 1 Điều 216 dự thảo Luật đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cân nhắc bổ sung một số thành phần được công khai như: tên thủ tục hành chính; thành phần hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính; cách thức thực hiện thủ tục hành chính; kết quả thủ tục hành chính. Có ý kiến đề nghị tại Khoản 1 dự thảo quy định nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai gồm: Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đối tượng thực hiện thủ tục hành chính; Thời gian giải quyết đối với mỗi thủ tục hành chính; Thành phần, số lượng hồ sơ đối với từng thủ tục hành chính... Tuy nhiên, theo pháp luật về kiểm soát thủ tục hành chính (Nghị định số 63/2010/NĐ-CP, Nghị định số 92/2017/NĐ-CP) thì bộ phận cấu thành của mỗi thủ tục hành chính ngoài các nội dung tại khoản 1 dự thảo còn có mẫu đơn, mẫu tờ khai, yêu cầu, điều kiện và theo quy định thì các bộ phận này phải được công khai theo đúng quy định. Do vậy, đề nghị nghiên cứu quy định các nội dung công khai cho phù hợp với pháp luật về kiểm soát thủ tục hành chính. Tương tự, tại khoản 2 điều này về hình thức công khai đề nghị nghiên cứu quy định của pháp luật về kiểm soát thủ tục hành chính để quy định cho đầy đủ, thống nhất.

- Có ý kiến đề nghị tại điểm c khoản 1 Điều 216 cần có quy định rõ thống nhất giữa thủ tục hành chính về đất đai với các loại giấy tờ khác có liên quan giảm bớt các loại giấy tờ liên quan không cần thiết mới bảo đảm giải quyết hồ sơ điện tử. Có ý kiến đề nghị cần thu gọn thủ tục hành chính trong vấn đề giải quyết các thủ tục liên quan đến đất đai. Công khai quá trình xử lý thủ tục trên các kênh thông tin điện tử để người dân nắm bắt được quá trình giải quyết vấn đề đất đai

²²² Có 29 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

liên quan. Công khai các khoản mà người mua (bán) đất phải chi trả rộng rãi trên các phương tiện truyền thông để người dân nắm được.

- Một số ý kiến đề nghị tại khoản 2 Điều 216, việc công khai về các nội dung quy định tại khoản 1 của Điều này cần bổ sung thêm việc thực hiện công khai thủ tục hành chính về đất đai bằng hình thức niêm yết trên “trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã” nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho công dân, tổ chức khi tiếp cận thông tin và thực hiện các thủ tục hành chính tại cấp xã hoặc kiến nghị sửa đổi khoản 2 Điều 216 của Dự thảo luật thành: "2. Việc công khai về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện bằng hình thức niêm yết thường xuyên tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đăng trên Cổng Dịch vụ công quốc gia và Cổng Dịch vụ công cấp bộ, cấp tỉnh, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã". Lại có ý kiến đề nghị tại khoản 2 bổ sung thêm việc công khai thủ tục hành chính đến cấp xã, thôn, bản, khu, phố... đến đối tượng có giáp ranh, có liên quan với thửa đất đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị các thông tin về đất đai nhà nước cần công khai trên trang thông tin điện tử và các trụ sở khu dân cư để người dân được biết.

- Có ý kiến đề nghị thời gian giải quyết đối với mỗi thủ tục hành chính cần được quy định rõ ràng, cụ thể; thực hiện nhanh chóng, chính xác; tuyên truyền cho nhân dân thực hiện trên Cổng dịch vụ công quốc gia.

- Có ý kiến đề nghị thời gian giải quyết đối với mỗi thủ tục hành chính cần được quy định rõ ràng, cụ thể; thực hiện nhanh chóng, chính xác; tuyên truyền cho nhân dân thực hiện trên Cổng dịch vụ công quốc gia. Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo: Nội dung của ý kiến góp ý sẽ được quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

- Có ý kiến đề nghị về công khai thủ tục hành chính cần thêm một ý: sau khi người dân đến làm thủ tục hành chính về đất đai, cán bộ tiếp dân ngoài công khai thủ tục hành chính phải hướng dẫn tận tình không được hoạch hợ gây khó dễ cho người dân.

*** Điều 217. Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai:** Có 31 lượt ý kiến²²³.

Đa số các lượt ý kiến đều đồng ý với dự thảo Điều này; có 01 lượt ý kiến đề nghị bổ sung tại khoản 3 Điều 217 cần quy định “Cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính về đất đai phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định và công khai kết quả giải quyết thủ tục hành chính. Đối với trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì cần phải chủ động thông báo bằng văn bản hoặc qua tin nhắn SMS cho người sử dụng đất” để bổ sung kịp thời, tránh trường hợp hồ sơ bị trễ thời gian dài người dân đến liên hệ mới biết.

²²³ Có 30 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

2.15. CHƯƠNG XV. GIÁM SÁT; THANH TRA, KIỂM TRA; GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

2.15.1. MỤC 1. GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

*** Điều 218. Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp về việc quản lý và sử dụng đất đai:** Có 43 lượt ý kiến²²⁴.

- Các lượt ý kiến đều cho rằng tại Điều 218 quy định: “Quốc hội, HĐND các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân và Luật Tổ chức chính quyền địa phương”. Tuy nhiên, chức năng giám sát theo dự thảo Luật quy định còn chung chung, chưa thể hiện rõ vai trò của HĐND các cấp; đồng thời dự thảo chỉ nêu Giám sát của Quốc hội, HĐND các cấp về việc quản lý và sử dụng đất đai” là chưa đầy đủ. Trong lĩnh vực đất đai, hoạt động giám sát, quản lý được thực hiện để xác lập căn cứ cho quá trình theo dõi, đánh giá sự tuân thủ pháp luật, tính hiệu quả trong hoạt động quản lý của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Dù dự thảo Luật đã chú trọng đến vai trò của Mặt trận tổ quốc các cấp, tuy nhiên các quy định chưa hình thành một cơ chế kiểm soát quyền lực một cách có hiệu quả, các quy định về vai trò của Mặt trận Tổ quốc chưa đầy đủ và chưa bao quát hết tất cả các khâu của quá trình quản lý nhà nước về đất đai. Đề nghị có quy định cụ thể về giám sát, phản biện xã hội của MTTQ Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội đối với công tác quản lý đất đai của chính quyền các cấp vì có những tỉnh/thành, địa phương thực hiện thí điểm không tổ chức HĐND ở cấp quận, phường. Bên cạnh đó, để HĐND thực hiện chức năng giám sát được chính xác, khách quan, đề nghị bổ sung cơ quan HĐND vào thành phần tham gia phản biện của MTTQVN ngay từ khâu đầu tiên, để nhận xét, đánh giá, nêu chính kiến, kiến nghị đối với dự thảo văn bản pháp luật, quy hoạch, kế hoạch, chương trình, dự án, đề án... góp phần bảo đảm tính đúng đắn, phù hợp với thực tiễn đời sống xã hội và tính hiệu quả của văn bản; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của Nhân dân; phát huy dân chủ, tăng cường đồng thuận xã hội. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp cho thống nhất với Điều 20 của Dự thảo.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm vai trò giám sát về việc quản lý và sử dụng đất đai của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp và các đoàn thể chính trị - xã hội cho phù hợp với Hiến pháp. Đề nghị có một điều khoản cụ thể về giám sát của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam. Hiện nay giám sát, kiểm soát quyền lực, Luật Đất đai giao cho nhiều cơ quan thực hiện, nhưng chưa có cơ quan kiểm soát

²²⁴ Có 24 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

kết luận của các cơ quan thanh tra về đất đai, cần quy định rõ là cơ quan nào. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về trách nhiệm giám sát của cơ quan dân cử, tổ chức chính trị, xã hội và truyền thông.

*** Điều 219. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai:** Có 42 lượt ý kiến²²⁵.

- Có một số ý kiến đề nghị công dân có (được) quyền thực hiện quyền giám sát và phản ánh các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai; người dân có quyền tự mình hoặc thông qua tổ chức cá nhân nào đó để giám sát và phản ánh các sai phạm trong quản lý sử dụng đất; đề nghị bổ sung quy định về việc người dân giám sát thông qua việc bày tỏ ý kiến trực tiếp (hoặc lấy phiếu) đến từng hộ gia đình, hoặc thông qua các cơ quan đại diện như Quốc hội, HĐND, Ủy ban MTTQ Việt Nam các cấp và các tổ chức chính trị - xã hội.

- Có ý kiến đề nghị để công dân, công an giám sát việc sử dụng đất có đúng mục đích hay không, để tránh tình trạng đất mua xong bỏ hoang nhiều năm.

- Có ý kiến cho rằng ngoài việc giám sát và phản ánh sự việc, công dân còn có quyền yêu cầu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với sự việc đã được phản ánh; Quyền phản ánh là quyền trình bày với người hay tổ chức có thẩm quyền về thực tế nào đó theo cách nhìn của người phản ánh; Quyền kiến nghị là quyền trình bày với người hay tổ chức có thẩm quyền về thực tế nào đó theo cách nhìn của người phản ánh, kèm theo đề xuất phương án xử lý; Quyền yêu cầu là quyền trình bày với người hay tổ chức có thẩm quyền về thực tế nào đó theo cách nhìn của người phản ánh đồng thời yêu cầu phải xử lý thực tế đó mà không nhất thiết phải kèm theo đề xuất phương án xử lý. Tại nội dung khoản 1 Điều 219 dự thảo Luật Đất đai: “Công dân tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát và phản ánh các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai” là còn thiếu quyền yêu cầu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với sự việc đã được phản ánh. Nội dung khoản 2 Điều 219 đã có các cụm từ: “Việc giám sát và phản ánh phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật” và “chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh” là vừa đủ. Việc gán ghép thêm cụm từ: “không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội” một cách khiên cưỡng vào nội dung khoản 2 Điều 219 dự thảo Luật Đất đai làm cho luật pháp dường như có sự lẫn lộn về khái niệm “phản ánh” với các khái niệm “khiếu nại”, “tố cáo”, dường như đánh giá thấp trình độ của công dân (không đủ để phân biệt được các khái niệm đó), hoặc dường như có phần thiếu tôn trọng quyền khiếu nại, tố cáo của công dân. Vì vậy đề nghị nội dung khoản 1 Điều 219 đai cần được bổ sung, sửa đổi thành: “Công dân tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát và quyền phản

²²⁵ Có 25 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

ánh, yêu cầu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai”; cần xóa bỏ cụm từ: “không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội” ra khỏi khoản 2 Điều 219 Dự thảo Luật Đất đai.

- Một số ý kiến cho rằng, dự thảo Luật đã kế thừa các quy định Luật Đất đai 2013 đã quy định tăng cường hơn sự giám sát, đánh giá của các cơ quan dân cử, của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng các tổ chức thành viên và của nhân dân trong việc quản lý, sử dụng đất đai, giám sát, thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai; quy định về quyền giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai, trong đó có thông tin minh bạch về đất đai, cũng được đề cập cụ thể hơn, đảm bảo quyền của người sử dụng đất không bị xâm hại và đảm bảo sự công khai, minh bạch trong việc quản lý đất đai và thực hiện quyền của người sử dụng đất; nhằm hạn chế tối đa sự trục lợi, vi phạm trong lĩnh vực đất đai. Dự thảo có điểm mới là quy định về quyền, nội dung, hình thức giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai. Tuy nhiên, bản chất những nội dung này trước đến nay đã được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau như Luật Tiếp công dân, Luật Tố cáo, Luật Khiếu nại... Do đó, những quy định này trong Dự thảo thực chất chỉ là quy định mang tính hình thức. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 219 dự thảo Luật quy định: “Việc giám sát và phản ánh phải bảo đảm, khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.” Đây cũng là quy định mang tính chung chung, có tính hình thức không có ý nghĩa cụ thể vì không có chế tài xử lý những trường hợp vi phạm khoản 2 Điều này. Hiện tại vẫn chưa có quy định về chế tài xử lý như thế nào đối với trường hợp lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định pháp luật và một số hành vi vi phạm trong lĩnh vực tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiên nghị, phản ánh (như gây mất an ninh, trật tự tại cơ quan giải quyết; lợi dụng quyền tự do dân chủ xúc phạm cán bộ giải quyết khiếu nại, tố cáo; tự ý quay phim, livestream trên mạng xã hội khi chưa được đồng ý của chủ trì; vu khống, tố cáo sai sự thật; cung cấp hồ sơ, tài liệu sai sự thật, hồ sơ, tài liệu giả mạo; cố tình đeo bám khiếu kiện, chuyển từ khiếu kiện sang tố cáo hoặc không chấp hành kết luận, giải quyết khiếu nại tố cáo đã được giải quyết thỏa đáng). Do đó, đề nghị xem xét có thể không cần quy định Điều này. Nếu vẫn giữ Điều này thì cần phải đề xuất với Quốc hội giao cho Chính phủ nghiên cứu để ban hành Nghị định quy định cụ thể về việc xử lý các trường hợp giám sát và phản ánh không bảo đảm khách quan, trung thực; lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội. Tránh tình trạng như Luật Tố cáo năm 2018 nhưng cho đến nay vẫn chưa có quy định cụ thể về việc xử lý người tố cáo sai sự thật; người tố cáo không phối hợp. Luật hình sự chỉ quy định khi

người bị tố cáo có đơn tố giác về hành vi vu khống; không quy định việc cơ quan nhà nước trong quá trình giải quyết được xử lý như thế nào.

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 3 Điều 219, nội dung giám sát của công dân trong việc quản lý và sử dụng đất đai cần bổ sung thêm nội dung giám sát việc công khai, minh bạch trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Có ý kiến đề nghị tại nội dung quy định tại điểm a khoản 4 Điều 219 về việc người dân gửi đơn kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết là không phù hợp, chưa tạo điều kiện thuận lợi để người dân tham gia giám sát các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai. Vì với mặt bằng dân trí hiện nay, rất nhiều người dân không thể xác định được chính xác vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai mà mình phát hiện thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nào để gửi đơn kiến nghị đến đúng cơ quan đó. Do vậy, đề nghị nghiên cứu sửa điểm a khoản 4 Điều 219 theo hướng: Khi phát hiện các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai thì người dân gửi đơn kiến nghị đến chính quyền địa phương nơi cư trú để xem xét, giải quyết. Còn trách nhiệm của chính quyền địa phương là phải tiếp nhận, phân loại và chuyển kiến nghị đến cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết và thông báo cho người đã gửi đơn kiến nghị biết.

- Một số ý kiến đánh giá dự thảo Luật đã quy định rõ về nguyên tắc, nội dung, hình thức giám sát của công dân nhưng chưa thấy quy định rõ trách nhiệm của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tạo điều kiện cho công dân thực hiện quyền giám sát trong quản lý, sử dụng đất đai được thuận lợi hơn. Điều 219 của Dự thảo chỉ nêu trách nhiệm của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi nhận được ý kiến của công dân và tổ chức đại diện cho người dân, chưa có các hình thức tạo điều kiện cho người dân thực hiện quyền giám sát của mình.

- Có ý kiến đề nghị tại điểm c khoản 5 Điều 219 cần bổ sung thêm cụm từ “kiến nghị” vào sau cụm từ “phản ánh” cho đầy đủ; có ý kiến đề nghị bỏ các cụm từ sau: tại khoản 1 - Điều 219: “Tự mình hoặc”; tại điểm a, Khoản 4 - Điều 219 “... Trực tiếp”; về nội dung giám sát của công dân, đề nghị tham khảo Luật thực hiện dân chủ ở cơ sở (phần Nhân dân kiểm tra, giám sát).

- Có ý kiến đề nghị tại Điều 219 cần bổ sung thêm một điều giám sát về “việc giám sát của người sử dụng đất” hoặc có ý kiến đề nghị bổ sung thêm khoản quy định quyền giám sát của Nhân dân với việc sử dụng đất của các đối tượng sử dụng đất. Lý do: Tiêu đề của Điều này nêu “Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai”.

*** Điều 220. Kiểm toán về đất đai:** Có 35 lượt ý kiến²²⁶

- Có ý kiến đề nghị nêu kiểm toán Nhà nước Việt Nam là cơ quan do Quốc hội thành lập, hoạt động độc lập và chỉ tuân theo pháp luật, thực hiện kiểm toán

²²⁶ Có 23 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

việc quản lý, sử dụng tài chính, tài sản công, giúp tài chính nhà nước minh bạch, hạn chế tham nhũng. Đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Như vậy, Khoản 1 Điều 220 Dự thảo Luật Đất đai đã bỏ sót đối tượng kiểm toán là các cơ quan có nhiệm vụ, quyền hạn quản lý nhà nước về đất đai nêu tại Điều 22 dự thảo Luật Đất đai. Việc bỏ sót này là một lỗ hổng rất lớn, cần được bổ sung.

- Có ý kiến cho rằng điểm a Khoản 1 quy định phạm vi kiểm toán về đất đai là quỹ đất là tài sản công. Phạm vi kiểm toán tài sản công bao gồm nhiều nội dung, đã bao trùm nội dung kiểm toán về đất đai. Do đó, bổ sung thêm quy định tại Điều này là không cần thiết và sẽ chông chéo với các quy định khác có liên quan. Trong trường hợp vẫn giữ nguyên khoản này thì tại điểm a Khoản 2, đề nghị bỏ cụm từ “và pháp luật khác có liên quan”; tại điểm c Khoản 2, đề nghị bỏ cụm từ “Về số lượng, chất lượng”.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung hình thức kiểm toán định kỳ và quy định cụ thể thời gian thực hiện. Có ý kiến đề nghị rà soát để tránh chông chéo với công tác thanh tra về đất đai; đề nghị bổ sung dẫn chiếu: trình tự, thủ tục kiểm toán đất đai thực hiện theo quy định pháp luật về kiểm toán.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định cụ thể tiêu chí, điều kiện đánh giá hiệu quả sử dụng đất. Vì có liên quan đến nội dung kiểm toán về đất đai theo quy định tại điểm c (về số lượng, chất lượng và hiệu quả sử dụng đất) khoản 2 Điều 220 của dự thảo Luật Đất đai.

- Có ý kiến cho rằng đối với nội dung quy định về kiểm toán đất đai tại điểm a khoản 1 Điều 220 chưa phù hợp với Hiến pháp, Luật Kiểm toán Nhà nước và các luật liên quan, cụ thể như sau: (i) Khoản 1 Điều 118 Hiến pháp năm 2013 quy định: “Kiểm toán nhà nước là cơ quan do Quốc hội thành lập, hoạt động độc lập và chỉ tuân theo pháp luật, thực hiện kiểm toán việc quản lý, sử dụng tài chính, tài sản công”. (ii) Theo quy định tại Điều 4 của Luật KTNN năm 2015: “Đối tượng kiểm toán của KTNN là việc quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công và các hoạt động có liên quan đến việc quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công của đơn vị được kiểm toán”. (iii) Theo quy định tại Điều 53 Hiến pháp năm 2013: “đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”. Quy định về tài sản công trong Hiến pháp cũng đã được cụ thể hóa tại Luật KTNN năm 2015 (khoản 11 Điều 3) và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 (khoản 1 Điều 3): “Tài sản công bao gồm: đất đai; tài nguyên nước; tài nguyên khoáng sản; nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời; tài nguyên thiên nhiên khác;... và các tài sản khác do Nhà nước đầu tư, quản lý thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý” (khoản 11 Điều 3 Luật KTNN năm 2015); “Tài sản công là tài sản thuộc sở hữu toàn dân do Nhà

nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, bao gồm:...; đất đai và các loại tài nguyên khác” (khoản 1 Điều 3 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017). (iv) Quy định tại Điều 71 của Luật NSNN năm 2015 về Kiểm toán báo cáo quyết toán ngân sách nhà nước, báo cáo quyết toán ngân sách địa phương, theo đó KTNN có thẩm quyền kiểm toán các hoạt động liên quan đến quản lý các nguồn thu của NSNN từ đất đai, bao gồm: Hoạt động định giá đất (công tác xây dựng bảng giá đất, ban hành giá đất cụ thể để thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai); công tác cung cấp thông tin địa chính, ký hợp đồng thuê đất; xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp; việc đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất; việc khấu trừ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp NSNN... Như vậy, theo quy định của Hiến pháp, Luật KTNN và các luật có liên quan thì đất đai là tài sản công và việc quản lý, sử dụng đất đai thuộc đối tượng kiểm toán của KTNN. Việc quy định đối tượng kiểm toán tại điểm a khoản 1 Điều 220 của Dự thảo là chưa phù hợp với quy định của Hiến pháp, chưa tương thích với Luật KTNN và các luật có liên quan, thu hẹp phạm vi, đối tượng kiểm toán của KTNN theo Hiến pháp và pháp luật. Đồng thời đề nghị xem xét quy định về kiểm toán đột xuất tại điểm b, khoản 1 Điều 220 của Dự thảo: “Thực hiện việc kiểm toán đột xuất khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền” là chưa phù hợp với khoản 2 Điều 10 Luật Kiểm toán nhà nước và Điều 59 Luật Phòng, chống tham nhũng. Cụ thể tại khoản 2 Điều 10 Luật Kiểm toán nhà nước quy định: Kiểm toán nhà nước có nhiệm vụ: “Tổ chức thực hiện kế hoạch kiểm toán hằng năm và thực hiện nhiệm vụ kiểm toán theo yêu cầu của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chủ tịch nước, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ”. Tại Điều 59 Luật phòng, chống tham nhũng quy định: “Điều 59. Phát hiện tham nhũng thông qua hoạt động giám sát của cơ quan dân cử, đại biểu dân cử và xử lý đề nghị của cơ quan dân cử, đại biểu dân cử. 1. Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng Dân tộc, Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội, đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Thường trực Hội đồng nhân dân, Ban của Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân, đại biểu Hội đồng nhân dân thông qua hoạt động giám sát nếu phát hiện vụ việc có dấu hiệu tham nhũng thì đề nghị Cơ quan thanh tra, Kiểm toán nhà nước, Cơ quan điều tra, Viện kiểm sát nhân dân xử lý theo quy định của pháp luật... 3. Khi nhận được đề nghị quy định tại khoản 1 Điều này, Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán hoặc xem xét, quyết định việc kiểm toán theo quy định của Luật Kiểm toán nhà nước và thông báo kết quả cho cơ quan, đại biểu đã đề nghị”. Đối với quy định về trách nhiệm phối hợp thực hiện kiểm toán. Điểm b khoản 3 Điều 220 của Dự thảo quy định: “Bộ Tài nguyên và Môi trường và bộ, ngành có liên quan phối hợp với KTNN trong quá trình thực hiện. Tuy nhiên, ngoài “Bộ Tài nguyên và Môi trường và bộ, ngành có liên quan”, theo quy định của Luật KTNN còn có các đơn vị được kiểm toán khác (cơ quan nhà nước khác ở trung ương, các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương). Vì vậy, để

bảo đảm phù hợp với Hiến pháp, Luật Kiểm toán nhà nước và tương thích với một số luật chuyên ngành khác, đề nghị đổi tên Điều thành: “Kiểm toán nhà nước về đất đai” cho phù hợp với nội dung của Điều này; biên tập lại Điều 220 của Dự thảo quy định KTNN về đất đai như sau: “Điều 220. Kiểm toán nhà nước về đất đai. Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Luật Kiểm toán nhà nước và quy định khác của pháp luật có liên quan.” Đồng thời đề nghị bổ sung vào tên Chương XV và tên Mục 1 từ “kiểm toán” và biên tập lại cho đầy đủ và phù hợp với nội dung của Chương, Mục này.

- Có ý kiến cho rằng đối với khoản 2 Điều 220 các nội dung kiểm toán về đất đai là các quy định mới, đề nghị giao Chính phủ quy định chi tiết thực hiện.

*** Điều 221. Theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai:** Có 27 lượt ý kiến²²⁷.

- Có ý kiến cho rằng đối với khoản 1 Điều 221 của dự thảo Luật cần bổ sung cụm từ: “thông tin từ hoạt động giám sát” vào sau cụm từ: “Theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai là việc sử dụng các thông tin trong hoạt động quản lý và sử dụng đất đai” vì trong đó không đề cập thông tin từ các hoạt động giám sát là có thiếu sót.

- Tại khoản 4 Điều 221. Trách nhiệm thực hiện theo dõi và đánh giá của dự thảo Luật, có ý kiến cho rằng hiện nay công nghệ viễn thám, công nghệ bản đồ, công nghệ thông tin đã rất phát triển. Mặt khác tại Điều 222 của dự thảo Luật đã có quy định về hệ thống theo dõi đánh giá do Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng và quản lý. Vì vậy, Bộ Tài nguyên và Môi trường có đủ điều kiện và cần phải trực tiếp theo dõi, quản lý đối với các dự án sử dụng đất lớn, kể cả các dự án do địa phương quyết định giao đất, cho thuê đất để đảm bảo kịp thời phát hiện các sai phạm trong việc quản lý, sử dụng đất đai.

*** Điều 222. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai:** Có 27 lượt ý kiến²²⁸.

- Có ý kiến nêu về hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai, tại khoản 2 Điều 222 quy định: “Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và xây dựng đất đai được xây dựng dựa trên hệ thống thông tin đất đai”; đề nghị làm rõ hơn về các Hệ thống, Hệ thống này thuộc Hệ thống thông tin về đất đai hay sẽ xây dựng Hệ thống độc lập. Đồng thời tại Điều 3 giải thích từ ngữ chỉ có giải thích đối với Hệ thống thông tin đất đai chưa có giải thích từ ngữ đối với Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 222 dự thảo từ “b) Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu kiện về đất đai” thành “Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, vụ án hành chính về đất đai”.

²²⁷ Có 25 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²²⁸ Có 24 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Có ý kiến cho rằng khoản 2 Điều 222 dự thảo Luật Đất đai có nội dung: “Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được xây dựng dựa trên hệ thống thông tin đất đai và việc thu thập các thông tin khác từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước bao gồm: ...”. Trong số các thông tin được liệt kê sau đó có nguồn thông tin nêu tại điểm “c) Thông tin từ quá trình giám sát việc thực thi pháp luật về đất đai của Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận; các tổ chức khác có liên quan và người dân”. Thành phần “người dân” trong nội dung này thường bị bỏ sót hoặc xem nhẹ trong quá trình thực hiện việc thu thập thông tin. Vì vậy, để rõ ràng, cần thay cụm từ “người dân” ở cuối nội dung khoản 2 Điều 222 Dự thảo Luật Đất đai bằng cụm từ “và thông tin từ hoạt động giám sát và phản ánh của công dân”.

2.15.2. MỤC 2. THANH TRA, KIỂM TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO

* **Điều 223. Thanh tra và kiểm tra chuyên ngành đất đai:** Có 58 lượt ý kiến²²⁹.

- Đề nghị bổ sung nội dung quy định thanh tra hành chính về đất đai.
- Đề nghị tách điều này thành hai điều, một điều quy định về thanh tra về đất đai, một điều quy định kiểm tra đất đai.

- Khoản 1: Đề nghị sửa đổi như sau “Thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai”, để bảo đảm tính thống nhất với khái niệm thanh tra chuyên ngành quy định tại khoản 3 Điều 3 Luật Thanh tra năm 2010; khoản 3 Điều 2 Luật Thanh tra năm 2022.

- Khoản 2:

+ Đề nghị tách khoản này thành 02 khoản, một khoản quy định về kiểm tra chuyên ngành đất đai và một khoản quy định về cơ quan chịu trách nhiệm thanh tra, kiểm tra.

+ Đề nghị làm rõ Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai tại địa phương là cơ quan nào.

+ Đề nghị mở rộng phạm vi điều chỉnh của khoản như quy định Chính phủ chỉ đạo công tác thanh tra nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước, Thanh tra Chính phủ chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra hành chính về đất đai trong cả nước, Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai trong cả nước.

²²⁹ Có 36 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Khoản 3: Đề nghị rà soát quy định tại điểm a khoản 3 Điều 223 về phạm vi hoạt động thanh tra chuyên ngành đất đai để quy định cho thống nhất với khoản 1 Điều 223, ngoài việc thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật trong lĩnh vực đất đai, hoạt động thanh tra chuyên ngành đất đai còn có nhiệm vụ thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các “quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

- Khoản 4: Đề nghị thay cụm từ “Quyền và nghĩa vụ” trước cụm từ “của trưởng đoàn thanh tra,...” thành cụm từ “Nhiệm vụ, quyền hạn” cho thống nhất với Luật Thanh tra.

*** Điều 224. Hòa giải tranh chấp đất đai:** Có 120 lượt ý kiến²³⁰

- Đề nghị bổ sung hòa giải thương mại có thể được sử dụng trong hòa giải tranh chấp đất đai để tăng lựa chọn, hiệu quả của phương thức giải quyết tranh chấp đất đai bằng hòa giải.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào nội dung khoản 1 Điều này như sau: “1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở hoặc hòa giải tại Tòa án. Hòa giải là thủ tục bắt buộc trong giải quyết tranh chấp đất đai.”.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm một khoản quy định “Hòa giải ở cơ sở về tranh chấp đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở.

- Có ý kiến nêu việc quy định về 3 lần hòa giải như dự thảo luật là không cần thiết, sẽ mất nhiều thời gian cho các bên tranh chấp và các cơ quan chức năng, kéo dài thời gian giải quyết, hiệu quả giải quyết không cao. Thực tiễn cho thấy, khi phát sinh tranh chấp nếu các bên có thiện chí giải quyết thì chỉ một lần hòa giải, tranh chấp đất đai có thể được giải quyết ngay, còn nếu không có thiện chí thì hòa giải đến 3 lần cũng không thể giải quyết được. Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo nên quy định khi phát sinh tranh chấp đất đai, thì chỉ nên tổ chức hòa giải một lần (có thể tại Ủy ban nhân dân hoặc tại Tòa án nhân dân), nếu hòa giải không thành thì Ủy ban nhân dân, Tòa án nhân dân sẽ tiến hành giải quyết tranh chấp theo thẩm quyền như nêu tại mục 2 của điều này.

- Đề nghị xem xét sự cần thiết có phải có hoà giải ở cơ sở không?, hoặc cần bổ sung quy định cụ thể trường hợp tranh chấp đất đai nào phải hoà giải ở cơ sở.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo nên quy định khi phát sinh tranh chấp đất đai, thì chỉ nên tổ chức hòa giải một lần (có thể tại ủy ban nhân dân hoặc tại Tòa án nhân dân), nếu hòa giải không thành thì ủy ban nhân dân, Tòa án nhân dân sẽ tiến hành giải quyết tranh chấp theo thẩm quyền.

- Đề nghị cần phải đánh giá toàn diện quy định này, đồng thời phải có sự kế thừa Luật Đất đai năm 2013 theo đó, việc thực hiện thủ tục hòa giải tranh chấp đất

²³⁰ Có 36 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

đai ở cơ sở (có biên bản hòa giải không thành) là điều kiện bắt buộc để Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai.

- Đề nghị bổ sung quy định và làm rõ trách nhiệm của UBND cấp xã trong việc không tổ chức hoà giải tranh chấp đất đai; Đồng thời, người sử dụng đất có quyền bỏ qua bước hoà giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã nếu hết thời hạn hoà giải mà UBND cấp xã không tiến hành hoà giải hoặc không có điều kiện hoà giải.

- Khoản 1:

+ Đề nghị sửa đổi theo hướng “nếu các bên tranh chấp tự hoà giải không thành thì bắt buộc phải hoà giải ở cấp cơ sở trước khi giải quyết ở các cơ quan nhà nước có thẩm quyền”; đồng thời bổ sung cụm từ “Hoà giải tranh chấp đất đai ở cơ sở được thực hiện theo quy định của pháp luật về hoà giải ở cơ sở”.

+ Có ý kiến đề nghị ban soạn thảo nghiên cứu bỏ từ “khuyến khích”, nên quy định duy trì việc hoà giải ở cơ sở, vì thực tế cho thấy việc hoà giải tranh chấp đất đai ở cơ sở thời gian qua đã góp phần rất nhiều trong việc hạn chế tình trạng khiếu kiện.

- Khoản 2:

+ Đề nghị quy định cụ thể những trường hợp tranh chấp đất đai thì thực hiện việc hoà giải ở Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Tại điểm a đề nghị sửa lại như sau: “Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không tự thỏa thuận được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải”.

+ Tại điểm b: Có ý kiến giảm thời gian hoà giải tại UBND cấp xã xuống còn 30 ngày, có ý kiến đề nghị bổ sung thời gian hoà giải tại khu vực miền núi là không quá 60 ngày; có ý kiến đề nghị bổ sung vào điểm b khoản 2, quy định về “Hoà giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã” thành phần tham gia phối hợp hoà giải có cơ quan chuyên môn cấp huyện tham gia.

+ Trong thực tiễn thi hành có trường hợp hết thời hạn hoà giải tranh chấp đất đai (hết 45 ngày kể từ ngày UBND cấp xã nhận đơn hợp lệ) mà UBND cấp xã không tiến hành hoà giải hoặc không có điều kiện hoà giải. Dự thảo Luật cần bổ sung quy định và làm rõ trách nhiệm của UBND cấp xã trong việc tổ chức hoà giải tranh chấp đất đai.

- Khoản 4: Theo quy định, biên bản hoà giải của Tòa án chưa có giá trị pháp lý, vì đương sự có quyền thay đổi theo thời gian quy định trước khi có quyết định công nhận hoà giải thành của cơ quan Tòa án. Do đó, kiến nghị xem xét, điều chỉnh theo hướng cơ quan tòa án gửi quyết định công nhận kết quả hoà giải thành, đối thoại thành của các đương sự đến cơ quan tài nguyên và môi trường, đảm bảo phù hợp quy định của Luật Hoà giải, Đối thoại tại Tòa án.

* **Điều 225. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai:** Có 146 lượt ý kiến²³¹.

- Đề nghị không nên chuyển toàn bộ thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai sang Tòa án Nhân dân mà nên giữ như quy định hiện hành đối với trường hợp tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được lựa chọn cơ quan giải quyết là Tòa án nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân.

- Có ý kiến đề nghị sửa tên Điều thành “tranh chấp quyền sử dụng đất” vì đất đai thuộc sở hữu toàn dân.

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung nội dung “Đối với trường hợp không cung cấp được tài liệu chứng cứ thì phải thông báo bằng văn bản cho Tòa án biết, trong đó ghi rõ lý do của việc không cung cấp được tài liệu chứng cứ”.

- Khoản 2: Đề nghị bổ sung nội dung “Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân, Trọng tài thương mại giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu”.

* **Điều 226. Giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai:** Có 56 lượt ý kiến²³².

- Có ý kiến thống nhất với nội dung của dự thảo và quy định này là bước cải cách trong giải quyết khiếu nại liên quan đến đất đai.

- Có ý kiến đề nghị giữ nguyên như Luật đất đai hiện hành để đảm bảo thống nhất với Luật Khiếu nại, Luật Tố tụng hành chính.

- Có ý kiến đề nghị sửa tiêu đề Điều 226 thành “Giải quyết khiếu nại, khởi kiện về đất đai” để thống nhất với các điều khoản Luật.

* **Điều 227. Giải quyết tố cáo về đất đai:** Có 49 lượt ý kiến²³³.

- Có ý kiến đề xuất bổ sung cụm từ “Pháp luật về phòng, chống tham nhũng” sau cụm từ “pháp luật về tố cáo” tại khoản 1, khoản 2.

- Khoản 3: Đề nghị bỏ khoản 3 vì đã quy định tại Luật Tố cáo.

2.15.3. MỤC 3. XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

* **Điều 228. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai:** Có 51 lượt ý kiến²³⁴.

- Đề nghị bổ sung nội dung quy định chế tài xử lý đối với người sử dụng đất có hành vi vi phạm.

²³¹ Có 57 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²³² Có 35 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²³³ Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²³⁴ Có 41 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

- Đề nghị bổ sung khoản 3 nội dung “Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai tại thời điểm nào thì căn cứ vào chính sách, pháp luật về đất đai tại thời điểm”.

*** Điều 229: Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai:** Có 49 lượt ý kiến²³⁵.

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung nội dung “Thiếu trách nhiệm trong quản lý đề xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai (hoặc không xử lý các vi phạm pháp luật đất đai nêu tại điểm a thuộc khoản 1 của Điều 80) hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất”.

- Khoản 2: Đề nghị sửa đổi cụm từ “ có quyền” thành “ có trách nhiệm”.

- Đề nghị bổ sung hình thức kỷ luật đối với trưởng đoàn thanh tra có hành vi vi phạm.

*** Điều 230. Trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai:** Có 50 lượt ý kiến²³⁶.

- Khoản 1:

+ Điểm a: có ý kiến đề nghị sửa đổi theo hướng “Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, chỉ đạo công tác thanh tra, kiểm tra; tổ chức tiếp nhận các kiến nghị, phản ánh của tổ chức, cá nhân về công tác quản lý đất đai để ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền”; có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “thường xuyên”.

+ Điểm b: Đề nghị quy định trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện tương tự như của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tại điểm a khoản 1 hoặc giữ nguyên như Điều 208 Luật Đất đai năm 2013; có ý kiến đề nghị giữ nguyên như dự thảo nhưng cần bổ sung quy định các hành vi vi phạm pháp luật vượt quá thẩm quyền thì chuyển cơ quan có thẩm quyền xử lý.

+ Điểm c: Đề nghị bổ sung cụm từ “quản lý đất đai theo đơn vị hành chính” vào sau cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp xã”.

- Đề nghị bổ sung quy định trách nhiệm của các bộ, ngành, cơ quan trung ương trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

*** Điều 231. Tiếp nhận và xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức địa chính cấp xã về các vi phạm trong quản lý đất đai:** Có 52 lượt ý kiến²³⁷.

- Khoản 1: Đề nghị bỏ bớt chữ "vi phạm" vì đánh máy trùng; Bổ sung các nội dung “d) UBND các cấp khi phát hiện quyết định, văn bản của mình ban hành

²³⁵ Có 41 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²³⁶ Có 40 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²³⁷ Có 44 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

mà sai qui định luật đất đai, thì UBND các cấp có trách nhiệm thu hồi và điều chỉnh quyết định, văn bản đúng với qui định của luật đất đai. e) UBND tỉnh khi phát hiện quyết định, văn bản của mình, quyết định của UBND cấp huyện, cấp xã ban hành mà sai qui định luật đất đai, thì UBND tỉnh có trách nhiệm thu hồi và điều chỉnh quyết định, văn bản đúng với qui định của luật đất đai, cho dù có bản án phúc thẩm có nội dung bác đơn giống quyết định, văn bản của UBND”.

+ Khoản 2: Quy định như dự thảo chưa đảm bảo tính khả thi vì: (1) Toàn bộ quy trình xử lý này được áp dụng theo pháp luật khiếu nại, tố cáo hay không cần đề nghị quy định rõ trong dự thảo luật; (2) nếu trong thời hạn 30 ngày mà người có thẩm quyền chưa xử lý; hoặc xử lý chưa phù hợp với quy định pháp luật thì tổ chức cá nhân có quyền tiếp tục được kiến nghị nữa hay không; chế tài của quy định này ra sao cũng chưa được quy định rõ trong dự thảo của Điều này.

2.16. CHƯƠNG XVI. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

* **Điều 232. Đảm bảo điều kiện thi hành Luật:** Có 26 lượt ý kiến²³⁸.

Các ý kiến đều đồng ý với các nội dung quy định tại Điều này của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

* **Điều 233. Hiệu lực thi hành:** Có 30 lượt ý kiến²³⁹.

- Có ý kiến đề nghị: Mong Luật đất đai (sửa đổi) có hiệu lực thi hành từ ngày 01/3/2023 để kịp tiến độ quản lý đất đai tốt hơn và đảm bảo quyền lợi cho người dân tốt nhất không phải chờ đợi lâu.

- Có ý kiến cho rằng: (1) Về việc đề nghị bãi bỏ Khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch số 21/2017/QH1 tại điểm a khoản 2 Điều 233 thì tại khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 có nội dung: “Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch không gian biển quốc gia”. Vì vậy nội dung này không thể bị bãi bỏ mà chỉ có thể bỏ cụm từ “quy hoạch sử dụng đất quốc gia” ra khỏi nội dung khoản này. Đồng thời, do điểm c khoản 1 Điều 164 Dự thảo Luật Đất đai quy định Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: “Quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trong phạm vi cả nước”, vì vậy việc bỏ “quy hoạch sử dụng đất quốc gia” ra khỏi nội dung khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 là không đúng và không cần thiết. Như vậy, cần xóa bỏ cụm từ: “, khoản 3 Điều 42” ra khỏi nội dung điểm a khoản 2 Điều 233 Dự thảo Luật Đất đai. (2) Đề nghị xóa bỏ cụm từ: “trình tự thủ tục quyết định quy hoạch sử dụng đất quốc gia” (của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14). Lý do: Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 không quy định về trình tự thủ tục quyết định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, chỉ quy định về trình tự trong hoạt động quy hoạch tại Điều 7. Vì vậy, việc bãi bỏ trình tự, thủ tục quyết định quy hoạch sử dụng đất quốc gia khỏi Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 là không cần

²³⁸ Có 26 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

²³⁹ Có 25 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

thiết, và không thể thực hiện được. Như vậy, cần xóa bỏ cụm từ: “trình tự thủ tục quyết định quy hoạch sử dụng đất quốc gia” ra khỏi nội dung điểm a khoản 2 Điều 233 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- Có ý kiến nêu rằng: Tại khoản 1 Điều 233 quy định Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2024. Đồng thời tại điểm d khoản 2 Điều 233 dự thảo quy định việc bãi bỏ các quy định quản lý về đất đai tại một số Nghị quyết thí điểm cơ chế đặc thù tại một số địa phương của Quốc Hội (các thành phố: Hải Phòng, Cần Thơ, các tỉnh: Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa). Căn cứ quy định nêu trên tại dự thảo Luật, các quy định về quản lý đất đai tại các Nghị quyết thí điểm sẽ hết hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2024. Trong khi đó, các Nghị quyết thí điểm nêu trên mới có hiệu lực thi hành từ năm 2022. Trường hợp bãi bỏ đồng loạt các quy định nêu trên sẽ dẫn đến việc một số chính sách đặc thù có thời gian thí điểm ngắn (khoảng 2 năm), có thể chưa đủ thời gian để đánh giá kết quả của việc thí điểm. Do đó, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các địa phương liên quan làm rõ: (i) Việc thể chế hóa các chính sách về quản lý đất đai đã được Quốc hội cho thí điểm trong dự thảo Luật; (ii) Các chính sách không được quy định trong Luật, nguyên nhân, tác động của việc bãi bỏ các chính sách thí điểm đặc thù tại thời điểm nêu trên. Trường hợp tiếp tục quy định bãi bỏ các quy định liên quan trong dự thảo Luật, cần có quy định chuyển tiếp để xử lý đối với những vướng mắc có thể phát sinh trong triển khai, tránh gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân, nhà đầu tư. Đồng thời có ý kiến đề nghị xác định cụ thể phần, chương, mục, tiểu mục, điều, khoản, điểm của văn bản bị bãi bỏ, để đúng với quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020.

- Có ý kiến đề nghị xác định việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đảm bảo quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch; có phương án xử lý (tại Điều 233) quy định liên quan đến “khung giá đất, khung giá cho thuê mặt nước của Chính phủ” đã được quy định tại Điều 22 Luật Giá.

*** Điều 234. Quy định chuyển tiếp:** Có 95 lượt ý kiến²⁴⁰.

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 1 Điều 234 Dự thảo Luật Đất đai có lỗi đánh máy (“01 tháng 7 năm 2004”), cần được chỉnh sửa cho phù hợp. Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát lại lỗi kỹ thuật có liên quan.

- Tại khoản 2, có ý kiến đề nghị: Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần ghi nhận trách nhiệm/nghĩa vụ nộp lại số tiền mà chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp đã thu của người thuê lại đất trong trường hợp này trong một khoảng thời gian nhất định. Đồng thời, pháp luật cũng cần ghi nhận chế tài xử phạt hành chính là sau khoảng thời gian bắt buộc phải nộp lại tiền đã thu của người thuê lại đất mà chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp không nộp lại đầy đủ số tiền đó thì sẽ bị xử

²⁴⁰ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

lý vi phạm hành chính. Trường hợp nhà đầu tư thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là chi trả toàn bộ tiền thuê đất theo hình thức trả tiền một lần, nhưng bởi sự chậm trễ từ chủ đầu tư xây dựng khu công nghiệp như không bàn giao hoặc không nộp lại đủ tiền thuê đất thu được từ nhà đầu tư vào ngân sách nhà nước, điều này vô hình chung đã tác động trực tiếp đến quyền của người thuê đất trả tiền một lần là nhà đầu tư trong khu công nghiệp như: (i) chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, (ii) cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, (iii) tặng cho quyền sử dụng đất, (iv) thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng; (v) góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Luận suy một cách thấu đáo thì nhà đầu tư trong khu công nghiệp đã phải trả tiền thuê lại đất cho cả thời gian thuê nhưng lại bị hạn chế quyền đối với phần đất đang sử dụng là vấn đề bất hợp lý. Hiện tại, nhà làm luật vẫn chưa có những chế tài ràng buộc trách nhiệm chủ đầu tư xây dựng khu công nghiệp phải nộp lại đầy đủ tiền vào ngân sách nhà nước trong trường hợp này. Cụ thể, tại điểm a khoản 5 Điều 20 Nghị định 91/2019/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 04/2022/NĐ-CP) nhận thấy các chế tài xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai chỉ đề cập vấn đề có liên quan quy định xử phạt hành chính đối với chủ đầu tư xây dựng khu công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để cho thuê lại đất, nhưng đã cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần kể từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực. Tuy nhiên, luật định lại thiếu các quy định yêu cầu về thời gian mà chủ đầu tư xây dựng khu công nghiệp phải nộp lại đầy đủ tiền đã thu được vào ngân sách nhà nước.

- Một số ý kiến đề nghị: Tại Điều 194 Dự thảo Luật đã bổ sung quy định cho thuê đất đối với cụm công nghiệp (CCN) tại địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn do đơn vị sự nghiệp công lập làm chủ đầu tư (được nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng và cho thuê lại đất để đầu tư sản xuất, kinh doanh trong CCN). Việc này, sẽ khắc phục được khó khăn, vướng mắc trong việc cho thuê đất đối với CCN tại địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn tại các địa phương. Tuy nhiên, hiện nay cả nước có trên 540 CCN với tổng diện tích khoảng 10.400 ha do các đơn vị sử dụng ngân sách nhà nước (Trung tâm phát triển CCN, Ban quản lý CCN, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng cấp huyện, UBND cấp huyện/cấp xã,...) làm chủ đầu tư; các CCN này phần lớn được hình thành từ trước Quyết định số 105/2009/QĐ-TTg ngày 19/8/2009 của Thủ tướng Chính phủ có hiệu lực. Trong số 540 CCN nêu trên, có trên 50% là các đơn vị nhà nước không phải là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn làm chủ đầu tư; vì vậy, nếu chỉ quy định như tại khoản 2 Điều 194 Dự thảo Luật thì chưa có cơ chế cho thuê đất đối với các CCN do đơn vị nhà nước không phải là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn làm chủ đầu tư, đây

là khó khăn, vướng mắc chưa có hướng xử lý. Để xử lý, khắc phục tồn tại này, kiến nghị bổ sung nội dung sau vào Điều 234 Quy định chuyển tiếp của Dự thảo Luật như sau: “Trường hợp cụm công nghiệp tại địa bàn kinh tế - xã hội không thuộc địa bàn khó khăn, đặc biệt khó khăn; được thành lập trước ngày Luật này có hiệu lực hoặc cụm công nghiệp được thành lập vì mục tiêu đặc biệt do Chính phủ quy định; do đơn vị sự nghiệp công lập, UBND cấp huyện, UBND cấp xã làm chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì thẩm quyền cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư sản xuất, kinh doanh trong cụm công nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 123 Luật này”.

- Đối với khoản 3 Điều 234, có ý kiến nêu rằng thống nhất với nội dung dự thảo Luật đất đai theo hướng bỏ chủ thể (đối tượng) sử dụng đất là Hộ gia đình trong các điều có liên quan tại dự thảo. Tuy nhiên, để xử lý vấn đề lịch sử để lại trong việc giao đất, cho thuê đất, công nhận QSD đất, cấp GCN quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình qua các thời kỳ pháp luật đất đai thì Dự thảo lần này nên nghiên cứu đưa vào Điều khoản chuyển tiếp quy định, cách thức xử lý vấn đề lịch sử để lại. Đối với trường hợp người sử dụng đất ngay tình (người nhận chuyển nhượng đã đăng ký biến động hồ sơ địa chính) mà trước đó các thủ tục đất đai, cấp giấy chứng nhận có sai sót, vi phạm thì quy định theo hướng cho họ được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc xử lý hậu quả gây ra do sai sót, vi phạm thì tùy trường hợp cụ thể, trách nhiệm liên quan của tổ chức, cá nhân, người sử dụng đất mà quy định việc khắc phục hậu quả; trong trường hợp phải thu hồi đất, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp thì người sử dụng đất ngay tình phải chấp hành và được xem xét bồi thường, hỗ trợ, bố trí lại đất theo quy định của pháp luật.

- Một số ý kiến có nêu, tại khoản 3 Điều 234. Quy định chuyển tiếp, dự thảo Luật quy định “Trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành khi chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều 170 của Luật này...” Tuy nhiên, qua rà soát thì khoản 1 Điều 170 dự thảo Luật lại quy định về “hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp”; không có các điểm c, d và đ khoản 1 và cũng không phù hợp với nội dung “chuyển mục đích sử dụng đất”. Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, quy định chính xác nội dung.

- Có ý kiến đề nghị tại Khoản 3 bổ sung thêm cụm từ “mà không phải làm thủ tục gia hạn”, thành: “Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 176 của Luật này mà không phải làm thủ tục gia hạn. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10

năm 2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013”.

- Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có quy định mới về việc xác định tư cách thành viên của hộ gia đình sử dụng đất thông qua Văn bản thỏa thuận của các thành viên của hộ gia đình, có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, vấn đề đặt ra là lấy căn cứ gì để công chứng văn bản thỏa thuận của thành viên hộ gia đình. Công chứng viên hoặc cơ quan chứng thực dựa vào tài liệu nào để xác định các mối quan hệ “hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng”. Để đảm bảo quy định pháp luật, thuận tiện cho đối tượng hộ gia đình, cơ quan quản lý về đất đai nên xem xét phương án cấp đổi Giấy chứng nhận QSD cũ đã cấp cho hộ gia đình sử dụng đất theo hướng ghi rõ các thành viên hộ gia đình, trên cơ sở kiểm tra, xác định theo hồ sơ nguồn gốc đất.

- Một số ý kiến đề nghị dự thảo Luật cần có quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình; Đề xuất xem xét sửa đổi bổ sung tại khoản 3, vì theo quy định nêu có thể gây khó khăn cho người sử dụng đất khi thực hiện quyền, trong hộ gia đình có nhiều thành viên, có thể sinh sống làm ăn ở nhiều nơi, địa điểm khác nhau, để lập văn bản thỏa thuận xác nhận công chứng sẽ gây mất, lãng phí thời gian, tiền bạc các thành viên trong gia đình họp tập trung tại nơi có điều kiện công chứng.

- Có ý kiến cho rằng tại Khoản 5 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có quy định đối với trường hợp: đất được Nhà nước giao đất cho tổ chức kinh tế để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, nhưng chỉ quy định về quy định về thời hạn sử dụng đất, chưa có quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất và các trường hợp khác có liên quan đối với trường hợp này.

- Đối với các nội dung tại khoản 6 Điều 234, có ý kiến đề nghị xác định rõ nội dung: “không áp dụng theo quy định của Luật này.” là các nội dung về chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hay toàn bộ các nội dung khác về giao, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đấu giá đất, không đấu giá đất của dự án; Có ý kiến đề nghị cần có quy định cụ thể trình tự thủ tục kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thu hồi đất đối với người sử dụng đất vắng mặt. Đề nghị bổ sung: “Đối với các dự án mà công tác đền bù chưa xong, còn tranh chấp và chưa bàn giao đất cho chủ dự án thì được quyền thương lượng lại theo nội dung của Luật này, nếu không thương lượng được thì giải quyết theo Luật này”; Có ý kiến nêu những dự án đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ giải quyết thế nào? Dự thảo luật đất đai năm 2022 chưa có điều khoản nào quy định về vấn đề này. Hiện nay vấn đề khiếu kiện kéo dài do đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án nhưng chính quyền không thu hồi (lý do của việc không thu hồi có rất nhiều lý do, có thể nêu ra

những lý do sau: Chủ đầu tư không đủ năng lực về tài chính, dẫn đến không thể kết hợp với chính quyền để thanh toán tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho người dân có đất bị thu hồi; Dự án phát triển kinh tế xã hội (phần lớn của loại này là thu hồi đất triển khai xây dựng các dự án chung cư cao tầng). Nhà đầu tư xin thu hồi và giao đất từng phần, sẽ thu hồi phần đất để xây dựng nhà ở thương mại trước, sau đây sẽ thu hồi phần đất xây dựng công trình công cộng (trường học, công viên ...). Hệ lụy của tình trạng này là nhiều quyết định thu hồi đất bị treo lơ lửng, có quyết định thu hồi nhưng chính quyền và chủ đầu tư không thu hồi (vị trí đất thu hồi là đất công cộng, chủ đầu tư ko thể bán thu tiền). Đây cũng là nguyên nhân của số lượng người dân khiếu kiện, khiếu kiện kéo dài gây bức xúc trong nhân dân. Đề xuất vấn đề này như sau: “Những quyết định thu hồi đất tính đến thời điểm luật đất đai năm 2023 được ban hành quá thời hạn 3 năm, cấp chính quyền ban hành thu hồi đất phải có trách nhiệm ra quyết định hủy bỏ thu hồi đất trả lại đất cho người dân để dân có đất bị thu hồi làm các thủ tục cần thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Những quyết định thu hồi đất tính đến thời điểm luật đất đai năm 2023 được ban hành chưa đến thời hạn 3 năm, cấp chính quyền thu hồi đất có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tiến hành thu hồi đất theo quy định, nếu quá thời hạn 3 năm không thu hồi đất sẽ phải hủy quyết định thu hồi đất. Mốc thời gian ba năm được đề xuất theo mốc thời gian của quy hoạch treo của luật đất đai năm 2013”.

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định tại khoản 7, Điều 234. Trong thực tế còn nhiều trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất... theo quy định của Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 nhưng đến nay vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Để đơn đốc các đơn vị sử dụng đất sớm hoàn thành nghĩa vụ tài chính với ngân sách Nhà nước, các cơ quan thực hiện việc tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sớm triển khai thực hiện, cần bổ sung quy định về thời hạn hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với các dự án được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất... có thể là 24 tháng, 36 tháng hay thời hạn khác tùy vào tính chất hồ sơ và thực tiễn triển khai thực hiện. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về việc xử lý đối với các trường hợp giao đất trái thẩm quyền qua các thời kỳ. Lý do: Để giải quyết các trường hợp giao đất trái thẩm quyền nhưng không có chế tài cũng như quy định để tháo gỡ vướng mắc.

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 8, Điều 234 cần sửa lại theo hướng là Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao chỉ phải chuyển sang hình thức thuê đất đối với phần diện tích vượt hạn mức.

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 8, điều 234 sửa đổi, bổ sung: thành “ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực) thì được gia hạn sử dụng đất, đối với các trường đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau ngày 01/7/2004 thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này”. Lý do đề nghị sửa đổi: Hiện nay một số diện tích đất nông nghiệp trồng cây hàng năm được nhà nước công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất vượt hạn mức (hạn mức tại thời điểm cấp GCN không quá 02ha), nay hết hạn sử dụng đất phải chuyển sang thuê đất (đa số diện tích này thuộc người dân tộc thiểu số được nhà nước cấp GCN QSD đất từ trước năm 2003). Tuy nhiên, nguồn gốc sử dụng đất do từ khai hoang, nhận cho tặng chứ không phải nhà nước giao đất. Do vậy, để đảm bảo các quyền của người sử dụng đất, đặc biệt là người dân tộc thiểu số tại khu vực Tây Nguyên đề nghị sửa đổi theo nội dung nêu trên.

- Đối với nhóm các ý kiến góp ý và đề nghị khác như:

+ Theo quy định dự thảo Luật thì chỉ giải quyết hành vi vi phạm từ ngày 01/7/2014 trở về trước, vậy những vi phạm xảy ra từ 01/7/2014 đến ngày dự thảo có hiệu lực sẽ xử lý như thế nào? Do đó cần có hướng xử lý phù hợp để hạn chế mất an ninh trật tự ở địa phương, đặc biệt trong việc quản lý rừng tại các địa phương;

+ Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát kỹ từng trường hợp chuyển tiếp quy định tại Điều 234 để đảm bảo xử lý bao quát, toàn diện các vướng mắc phát sinh trong thực tiễn trước và sau khi Luật được ban hành; đảm bảo nguyên tắc không hợp thức hóa sai phạm. Ví dụ, dự thảo Luật Đất đai đã có quy định khác so với pháp luật hiện hành về đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 126), đấu thầu dự án có sử dụng đất (Điều 127); tuy nhiên, Điều 234 chưa có quy định chuyển tiếp liên quan là chưa đầy đủ; vì vậy, cần nghiên cứu để bổ sung quy định chuyển tiếp đối với các nội dung này;

+ Tại Điều 234 quy định về chuyển tiếp chỉ quy định xử lý được một số trường hợp, trong thực tế còn có nhiều trường hợp hiện đang trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định Luật Đất đai 2013, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, như: Các dự án khu đô thị có quy mô dưới 20 ha, các dự án đã và đang đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư có sử dụng đất nhưng chưa giao, chưa cho thuê đất và không đáp ứng được điều kiện, tiêu chí quy định tại dự thảo Luật này thì chưa có quy định xử lý chuyển tiếp;

+ Đề nghị đánh giá, bổ sung trường hợp quy định chuyển tiếp đối với đất của hộ gia đình đã xây dựng chung cư mini nhưng không lập thành dự án, đến nay đã đưa vào sử dụng, người dân đã giao dịch nhưng không đủ điều kiện làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở gắn với đất như các dự án chung cư thông thường do doanh nghiệp/ chủ đầu tư thực hiện;

+ Tại Điều 234 quy định về chuyển tiếp chỉ quy định xử lý được một số trường hợp, trong thực tế còn có nhiều trường hợp hiện đang trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định Luật Đất đai 2013, Luật Đấu thầu, Luật

Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, như: Các dự án khu đô thị có quy mô dưới 20 ha, các dự án đã và đang đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư có sử dụng đất nhưng chưa giao, chưa cho thuê đất và không đáp ứng được điều kiện, tiêu chí quy định tại dự thảo Luật này thì chưa có quy định xử lý chuyển tiếp.

+ Đất đai là vấn đề có tính lịch sử, trải qua nhiều giai đoạn, áp dụng nhiều văn bản pháp luật về đất đai, người dân được cấp, công nhận nhiều loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, tuy nhiên dự thảo Luật chưa làm rõ, hướng dẫn chuyển tiếp đối với những trường hợp này. Do đó, đề nghị dự thảo cần nghiên cứu bổ sung hướng dẫn cụ thể đối với các trường hợp người sử dụng đất đã được cấp các loại giấy tờ trước đây hoặc có các tài liệu, hình thức khác xác nhận về quyền sử dụng đất để bảo đảm quyền, lợi ích chính đáng, hợp pháp người sử dụng đất.

+ Đối với một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 có phát sinh một số loại đất mà không phù hợp với phân loại đất theo quy định tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì cần có quy định chuyển tiếp về trách nhiệm của người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định về phân loại đất theo dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Ví dụ như trường hợp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có 5.000m² được cấp là loại đất cơ sở sản xuất kinh doanh theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 (đất dùng để xây biệt thự và căn hộ cao cấp). Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì bản chất 5.000m² đất này là đất thương mại dịch vụ và có giá đất để tính các khoản thu cao hơn giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Nhưng do trên Giấy chứng nhận đang ghi loại đất cơ sở sản xuất kinh doanh dẫn tới người sử dụng đất không áp dụng theo đúng giá đất của loại đất thương mại dịch vụ.

+ Đề nghị xem xét bổ sung các quy định chuyển tiếp dưới đây vào Dự thảo:
 (1) Chưa có quy định chuyển tiếp đối với các dự án đã được cấp Giấy phép đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư/Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư, trong đó đã xác định chủ đầu tư của dự án và xác định khu đất thực hiện dự án, nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất. Đề nghị bổ sung điểm sau vào khoản 2 Điều 116: “Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó đã xác định nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền cấp trước khi Luật này có hiệu lực thi hành” hoặc đề nghị bổ sung điều khoản chuyển tiếp như sau vào Điều 234: “Trường hợp Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó đã xác định nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp trước khi Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà không phải thực hiện thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại Luật này.” (2) Chưa có quy định chuyển tiếp đối với các dự án đã có quyết định thu hồi đất của

Nhà nước và tách thành dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng độc lập trước thời điểm Luật đất đai sửa đổi có hiệu lực. Đề nghị bổ sung khoản 3 Điều 110: “Đối với các nội dung bồi thường, hỗ trợ; tái định cư đã được tách thành tiểu dự án riêng trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện mà không phải thực hiện thủ tục quyết định tách thành dự án độc lập theo quy định của Luật này.” (3) Chưa có quy định chuyển tiếp đối với các dự án đã có quyết định thu hồi đất để tạo quỹ đất trước thời điểm Luật đất đai sửa đổi có hiệu lực.

- Đề nghị bổ sung khoản 4 Điều 112: “Đối với những dự án đã có quyết định thu hồi đất để tạo quỹ đất trước khi Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định thu hồi đất để tạo quỹ đất đó.”

+ Điều 234: Đề nghị bổ sung điều khoản chuyển tiếp “Trường hợp Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó đã xác định nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp trước khi Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà không phải thực hiện thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại Luật này” hoặc bổ sung tại khoản 2 Điều 116: “Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó đã xác định nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền cấp trước khi Luật này có hiệu lực thi hành” nhằm đảm bảo phản ánh quy định chuyển tiếp đối với các dự án đã được cấp Giấy phép đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư/Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư, trong đó đã xác định chủ đầu tư của dự án và xác định khu đất thực hiện dự án nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất làm căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Điều 234 Dự thảo Luật về quy định chuyển tiếp, đề nghị bổ sung điều khoản chuyển tiếp đối với các trường hợp đã được miễn tiền sử dụng đất trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành. Bổ sung trường hợp trong quy định chuyển tiếp để có cơ sở giải quyết các trường hợp phát sinh trong tương lai.

+ Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát, bổ sung đầy đủ các trường hợp xử lý chuyển tiếp tại Điều 234 dự thảo Luật, bảo đảm bao quát các trường hợp trên thực tế; đảm bảo xử lý đầy đủ các vướng mắc có thể phát sinh khi Luật được ban hành.

+ Đề nghị bổ sung thêm quy định giao Chính phủ quy định việc xử lý chuyển tiếp các nội dung đang thực hiện trước thời điểm Luật này có hiệu lực mà nay không phù hợp với Luật này.

+ Hiện nay, nhiều diện tích đất trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp trước khi có quy định hành lang bảo vệ công trình), trong đó có nhiều hộ dân đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, gây khó khăn cho công tác quản lý. Do được cấp đất ở nên người dân được xây dựng nhà ở, nhưng việc xây dựng nhà ở trong phạm vi bảo vệ công trình lại trái quy định của Luật Đất đai, Luật Thủy lợi. Vì vậy, đề xuất bổ sung nội dung hướng dẫn xử lý đối với các trường hợp nêu trên vào “Điều 234. Quy định chuyển tiếp” đối với trường hợp đã được cấp đất ở trong phạm vi bảo vệ công trình.

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 11 Điều 234, đề nghị sửa thành: “11. Đối với phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đang hoàn thiện thủ tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế đến ngày 30 tháng 12 năm 2024”. Lý do: Khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 132/2020/QH14 quy định: “Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 02 năm 2021 và hết hiệu lực khi Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 được sửa đổi và có hiệu lực thi hành”, vì vậy cần quy định rõ thời gian thực hiện các thủ tục, tránh trường hợp đến gần ngày Luật Đất đai (sửa đổi) có hiệu lực mới thực hiện.

- Có ý kiến đề nghị điểm a, khoản 12, Điều 234 xem xét sửa thành “a) Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất hoặc nộp hồ sơ không đúng thời điểm quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước xem xét nhu cầu sử dụng đất của người sử dụng đất để xem xét gia hạn khi đủ điều kiện hoặc thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Điều 81 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này”. Lý do: Trong thực tiễn thi hành Luật Đất đai. Người sử dụng đất chỉ thực hiện gia hạn sử dụng đất khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Việc cơ quan nhà nước thực hiện thu hồi đất chỉ vì lý do không gia hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận đã được cấp mà không căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất và nguồn gốc, quá trình sử dụng đất là không phù hợp, không khả thi.

- Có ý kiến đề nghị xem lại quy định tại điểm a, khoản 12, Điều 234, vì đối với những trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất mà áp dụng quy định trên là chưa được hợp lý, cần xem xét lại. Vì các trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất được nêu ở điều luật này không thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại Điều 80 và Điều 81; mặt khác, nhiều trường hợp người dân không biết và không nắm rõ quy định về xin gia hạn quyền sử dụng đất, suy nghĩ chủ quan cho rằng đất có nguồn gốc hợp pháp của

mình, do cha ông khai phá để lại cho con cháu nhiều đời hoặc nhận chuyển nhượng bằng tài sản của mình... nên chưa làm hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất đúng thời gian quy định. Chưa kể đến việc từ nay đến 01/7/2024, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có kịp thời phổ biến, tuyên truyền sâu rộng đến người dân để biết, làm hồ sơ gia hạn hay không. Do vậy, nếu chỉ vì lý do người sử dụng đất chưa nộp hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất hoặc nộp hồ sơ không đúng thời điểm quy định trước ngày luật này có hiệu lực thi hành mà thu hồi đất của người dân thì chưa được hợp lý, sẽ dẫn đến phát sinh khiếu nại.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung một khoản sau khoản 12: Trường hợp khu đất thực hiện dự án trong các khu chức năng của Khu kinh tế đã hoàn thành, đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (bằng tiền ứng trước của nhà đầu tư), chưa được Ban quản lý Khu kinh tế giao lại đất, cho thuê đất; nay thuộc trường hợp chủ đầu tư sử dụng đất thông qua việc sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; xử lý đối với đất UBND tỉnh đã giao cho Ban quản lý Khu kinh tế, Ban chưa giao lại đất, cho thuê đất. Lý do: Theo Luật Đất đai (sửa đổi) đã không còn đất sử dụng cho Khu kinh tế, không quy định trách nhiệm của Ban quản lý Khu kinh tế.

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 14, Điều 234 bổ sung quy định: “Chính phủ quy định chi tiết điều này.”. Lý do: Theo quy định Luật đất đai 2013 thì diện tích đất trong Khu kinh tế do Ban quản lý khu kinh tế ra quyết định giao đất, cho thuê đất, thông báo nghĩa vụ tài chính, quyết định miễn, giảm tiền thuê đất (nếu có). Tuy nhiên, theo dự thảo Luật đất đai thì thẩm quyền cho thuê đất bao gồm trong Khu kinh tế thuộc về UBND tỉnh. Như vậy: (1) Đối với diện tích đất đã được giao cần có quy định chi tiết về cách thức tiếp quản, chuyển giao quản lý nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, sử dụng đất giữa Ban Quản lý Khu kinh tế và cơ quan thuế; (2) Đối với diện tích đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đất đã hết thời hạn giao đất, thuê đất cùng cần hướng dẫn chi tiết về thủ tục để Ban quản lý Khu kinh tế trao trả đất về cho UBND tỉnh quản lý; (3) Việc xác định nghĩa vụ tài chính, miễn giảm cần quy định đơn vị nào thực hiện: Cơ quan thuế hay Ban quản lý khu kinh tế.

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu, bổ sung nội dung tại Điều 234 của dự thảo quy định về chuyển tiếp, cụ thể: “Nghiên cứu, bổ sung nội dung quy định, hướng dẫn triển khai thực hiện với các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nội dung phối hợp thẩm định, cho ý kiến đối với các thủ tục pháp luật khác có liên quan đã tiếp nhận, xử lý hoặc đang trong quá trình tiếp nhận, xử lý, triển khai thực hiện ở thời điểm giao thời trước và sau khi Luật Đất đai mới có hiệu lực.” Lý do: Hiện nay các quy định tại dự thảo Luật chủ yếu ghi nhận đến thời điểm thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,... Tuy nhiên thực tế trong quá trình tiếp nhận, xử lý hồ sơ, phối hợp các cơ quan có liên quan cần đảm bảo nhiều quy trình, trình tự, nội dung, sự phù hợp... đã triển khai trước đó và tiếp

theo. Vì vậy, đề nghị nghiên cứu, bổ sung để tránh vướng mắc, gây sai sót, đảm bảo sự phù hợp trong quá trình triển khai, tổ chức thực hiện.

- Có ý kiến cho rằng hiện nay có nhiều trường hợp được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại Luật Đất đai 2013 nhưng họ chưa được cấp GCN. Do vậy đề nghị nội dung sau vào điều khoản chuyển tiếp để đảm bảo lợi ích của người được cấp GCN theo quy định hiện hành: Đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp GCN theo quy định tại Luật Đất đai 2013 nhưng đến nay vẫn chưa được cấp GCN, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần khẩn trương hướng dẫn người sử dụng đất hoàn thiện thủ tục để cấp GCN theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai 2013.

- Có ý kiến cho rằng dự thảo thay đổi cơ chế quản lý đất cảng hàng không sân bay (Điều 199), theo đó tùy từng trường hợp cụ thể, UBND thực hiện công nhận quyền sử dụng đất/giao/cho thuê đất cho nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân, Cảng vụ hàng không, thay cho cơ chế tại Luật đất đai 2013 (quy định UBND giao đất cho Cảng vụ hàng không để Cảng vụ hàng không thực hiện giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho các tổ chức cá nhân theo quy định). Tuy nhiên Dự thảo chưa có nội dung hướng dẫn chuyển tiếp đối với đất Cảng hàng không, sân bay trước đây đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Cảng vụ hàng không mà theo quy định mới sẽ được cấp cho Nhà đầu tư/Người sử dụng đất. Đề nghị cần phải có quy định nguyên tắc chuyển tiếp từ việc đang giao toàn bộ đất cho Cảng vụ hàng không sang cơ chế mới tại Dự thảo.

- Có ý kiến đề nghị ban soạn thảo bổ sung nội dung về điều khoản chuyển tiếp và điều khoản về hiệu lực thi hành, đặc biệt đối với các trường hợp trùng lặp và các Luật có liên quan về đất đai thì áp dụng Luật Đất đai và các điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia ký kết.

- Có ý kiến đề nghị cần có quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình.

- Có ý kiến đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, bổ sung: Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 mà nay không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai (sửa đổi) để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các Nhà đầu tư đã, đang thực hiện thủ tục đầu tư dự án theo quy định.

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp để thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp đã lựa chọn được nhà đầu tư trước ngày 20 tháng 4 năm 2020 (ngày Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) theo quy định của pháp luật về đấu thầu mà nay kết quả đấu thầu dự án có sử dụng đất vẫn còn hiệu lực thực hiện nhưng chưa thực hiện giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc trường hợp đã lựa

chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư; ý kiến đề nghị bổ sung điều khoản chuyển tiếp đối với các dự án đang thực hiện công tác thu hồi đất nhưng chưa thực hiện xong để có cơ sở pháp lý triển khai thực hiện tiếp khi Luật có hiệu lực thi hành.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định để giải quyết thủ tục gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp quyền sử dụng đất được xử lý thông qua hình thức kê biên đấu giá hoặc xử lý tài sản giao dịch bảo đảm nhưng quyền sử dụng đất đã hết thời hạn sử dụng. Vì trong thực tế thời gian qua phát sinh trường hợp quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá khi đã hết hạn sử dụng thì người trúng đấu giá không thực hiện thủ tục đăng ký sang tên được do đất đã hết thời hạn sử dụng; có ý kiến đề nghị bổ sung đối với trường hợp: Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất đã đấu thầu nhưng chưa được nhà nước giao đất, cho thuê đất chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sẽ tiếp tục thực hiện theo Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 hay thực hiện theo quy định tại Điều 126 Luật này; có ý kiến đề nghị đơn vị soạn thảo nghiên cứu bổ sung thêm việc xử lý các trường hợp tồn tại trong việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất thực hiện các dự án không thông qua đấu giá, đấu thầu tại các dự án khu tái định cư, khu dân cư thương mại, khu du lịch sinh thái - kết hợp khu dân cư thương mại (nhà ở); đất nông, lâm trường đã giao khoán, bán, cho thuê cho các hộ gia đình nhưng đã thực hiện chuyển nhượng nhưng chưa hoàn thành các thủ tục về đất đai.

- Một số ý kiến đề nghị quy định bổ sung đối với các trường hợp chuyển tiếp xử lý đối với trường hợp Ủy ban đang giải quyết tranh chấp theo Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; đề nghị bổ sung nội dung sau vào Điều 234 dự thảo nhằm đảm bảo sự thống nhất trong việc áp dụng pháp luật: “Đối với những tranh chấp về đất đai xảy ra trước thời điểm Luật này có hiệu lực thì áp dụng quy định của Luật Đất đai tại thời điểm xảy ra tranh chấp để giải quyết”.

- Có ý kiến đề nghị cần có quy định về thời gian và những nội dung cần chuyển tiếp cụ thể, không xem xét lại các trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, xử lý đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật đất đai qua các thời kỳ (nhất là đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý) nhằm bảo đảm việc ổn định trong quản lý, điều hành của cơ quan nhà nước (không hồi tố) và đây cũng là cơ sở để tránh việc khiếu nại kéo dài của người dân và giảm áp lực trong công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo. Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, bãi bỏ các nội dung quy định của pháp luật chuyên ngành (nhất là trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng) đã được thay thế bởi quy định pháp luật về đất đai để khi dự thảo được ban hành chính thức thì không vướng mắc khi triển khai thực hiện. Đồng thời, đề nghị bổ sung nội dung quy định chuyển tiếp tại Điều 234 dự thảo đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

- Có ý kiến cho rằng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và dự thảo

Luật Đất đai sửa đổi thì đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC) được phân loại thành 02 mục đích sử dụng gồm đất thương mại, dịch vụ (TMD) và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC). Tuy nhiên, việc xác định lại mục đích sử dụng từ đất SKC đã được cấp trước đây sang đất TMD thuộc trường hợp chuyển mục đích phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với giấy chứng nhận được cấp theo Luật Đất đai năm 2003) nếu phải ghi nhận lại mục đích sử dụng là đất TMD hoặc SKC thì cần phải xác định nghĩa vụ tài chính chênh lệch từ SKC thành TMD. Trong khi đó, dự thảo Luật Đất đai sửa đổi chưa có quy định cơ sở để xác định lại mục đích sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính khi xác định lại 02 loại đất này cũng như chưa quy định điều kiện để thực hiện chuyển mục đích từ đất SKC sang đất TMD. Vì vậy, đề nghị nghiên cứu bổ sung điều khoản quy định chuyển tiếp đối với trường hợp này để địa phương có cơ sở áp dụng thực hiện.

- Có ý kiến cho rằng theo Luật quy hoạch, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được tích hợp vào quy hoạch tỉnh, nhưng tại Điều 64 dự thảo Luật có quy định lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (có căn cứ lập quy hoạch, nội dung quy hoạch), Điều 69 có quy định việc thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; tuy nhiên trong dự thảo Luật không đề cập gì đến việc quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được tích hợp vào quy hoạch tỉnh. Đề nghị bổ sung xem xét khoản quy định chuyển tiếp đối với nội dung này, để tránh trường hợp khi Luật Đất đai được ban hành, các tỉnh tiếp tục lập thêm quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, trong khi nội dung này đã được tích hợp vào quy hoạch tỉnh theo quy định của Luật Quy hoạch.

- Có ý kiến cho rằng Luật Đất đai có ảnh hưởng lớn đến đời sống xã hội, sự phát triển của nền kinh tế đất nước, do đó, mỗi tương quan với các ngành luật khác cần được giải quyết hoặc sửa đổi ngay trong Luật Đất đai (sửa đổi), để sau khi ban hành không chờ phải sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đầu tư, Luật quản lý thuế..., thì mới có thể áp dụng như trường hợp Luật số 35/2018/QH 2014 ngày 20 tháng 11 năm 2018 được Quốc hội thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2018 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch. Có ý kiến đề nghị rà soát các quy định chuyển tiếp cụ thể để tránh khoảng trống pháp lý, phù hợp với thực tế, nhưng không hợp thức hóa những việc không đúng quy định, gây thiệt hại cho lợi ích của Nhà nước; bổ sung quy định chuyển tiếp đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 mà nay không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật sửa đổi để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các Nhà đầu tư đã, đang thực hiện thủ tục đầu tư dự án theo quy định.

*** Điều 235. Giải quyết quan hệ có liên quan đến hộ gia đình sử dụng**

đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành: Có 60 lượt ý kiến²⁴¹.

- Có ý kiến nêu rằng do “hộ gia đình” là chủ thể đã tồn tại trong nhiều quan hệ đất đai và thực tế hiện nay còn nhiều giấy tờ như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình, quyền sử dụng đất nông nghiệp đã được giao ổn định theo Nghị định số 64-CP. Do đó, dự thảo Luật cần quy định rõ việc xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật có hiệu lực thi hành để đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình.

- Có ý kiến nêu khoản 1 Điều 235 dự thảo quy định “... tại Điều 28 của Luật này...”. Đề nghị bổ sung và sửa thành “Hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành được tham gia quan hệ pháp luật đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này...” cho chính xác.

- Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật quy định theo hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất; tuy nhiên không nên bỏ đối tượng sử dụng đất là “Hộ gia đình”; lý do: (1) đây là chủ thể có tính lịch sử, tham gia sâu vào quan hệ đất đai và thực tế hiện nay còn nhiều giấy tờ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình,...); (2) Nội dung này nên thực hiện theo quy định của Luật Dân sự và Luật Thừa kế để bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của chủ sở hữu đất đai, tài sản và những người tham gia tạo dựng quyền sở hữu đất đai, tài sản, trong đó có sở hữu chung và sở hữu riêng.

Có ý kiến đề nghị cần tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình trong dự thảo Luật. Đây là chủ thể có tính lịch sử, tham gia sâu vào quan hệ đất đai và thực tế hiện nay còn nhiều giấy tờ ghi tên chủ sử dụng là hộ gia đình, hơn nữa, một số Luật liên quan vẫn còn quy định điều chỉnh đối tượng là hộ gia đình (ví dụ: Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản...). Thực tế hiện nay còn rất nhiều hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình, nên cần có các quy định chuyển tiếp hướng dẫn cụ thể cách thức xử lý khi các trường hợp này có các yêu cầu liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền lợi của người dân. Việc bỏ cơ chế hộ gia đình trong dự thảo Luật Đất đai cần đánh giá kỹ tác động về kinh tế - xã hội và hệ quả pháp lý của cơ chế này vì có liên quan đến quyền sử dụng đất của các thành viên trong hộ trong các quan hệ giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất... đã được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai qua các thời kỳ; những vấn đề về quyền tài sản, nghĩa vụ, giấy tờ, thủ tục hành chính có liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình trong thời gian qua.

Có ý kiến cho rằng lĩnh vực đất đai có thời gian lâu đời, mang tính lịch sử,

²⁴¹ Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

và các Giấy chứng nhận đã có thông tin về chủ sở hữu là hộ gia đình dẫn tới khi thay đổi theo hướng bỏ đối tượng hộ gia đình sử dụng đất sẽ dẫn tới khó khăn trong công tác xác định nghĩa vụ tài chính sau này, dễ dẫn tới các khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến việc ai là chủ sử dụng đất.

Kiến nghị cần có quy định đồng bộ để đảm bảo các quy định trước và sau khi Luật đất đai sửa đổi có hiệu lực thi hành vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình.

Có ý kiến cho rằng hộ gia đình là nội dung hiện nay đang gặp nhiều khó khăn, phức tạp trong việc giải quyết thủ tục hành chính; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai... Vì có liên quan đến Luật Dân sự, Luật Hôn nhân và gia đình, Luật cư trú... Do đó, cần nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung, quy định thật cụ thể, rõ ràng để thực hiện, nhất là đối với những trường hợp giao đất, công nhận quyền sử dụng đất... theo Luật Đất đai 1988, Luật đất đai 1993, Luật đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 và các văn bản quy phạm pháp Luật có liên quan như Nghị định 64/CP, 163/CP, 181/CP... Liên quan đến nội dung này, có ý kiến đề nghị bỏ đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình để tránh phát sinh phức tạp như đã nêu trên. Nhưng cũng có ý kiến đề nghị giữ lại đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất vì thực tế hiện nay có nhiều giấy tờ về đất, nhà ở vẫn ghi tên chủ sở hữu sử dụng là hộ gia đình.

Có ý kiến đề nghị chỉ quy định cá nhân sử dụng đất trong hộ gia đình tại thời điểm giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi cụ thể tên từng cá nhân sử dụng đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định cụ thể phần diện tích từng người có quyền sử dụng riêng, đối với trường hợp đủ điều kiện tách thửa đất theo quy định thì có thể tách thành thửa đất mới theo nhu cầu, từ đó sẽ đảm bảo tính minh bạch, rõ ràng trong việc phân quyền sử dụng đất của từng cá nhân sử dụng đất, hạn chế tối đa được tình trạng tranh chấp đất đai giữa các thành viên trong hộ gia đình như hiện nay. Đây cũng là căn cứ cơ sở để quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, xác định quyền thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất theo quy định. Đề nghị quy định không cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình, đồng thời quy định điều kiện chuyển tiếp đối với các trường hợp hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để giải quyết các vấn đề có tính lịch sử.

- Tại Khoản 3 Điều 234 dự thảo quy định: "...các thành viên của hộ gia đình phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định ..". Bên cạnh đó, khoản Điều 235 dự thảo quy định: "...phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định...". Đề nghị xem xét lại các quy định nêu trên liên quan đến việc quy định các thành viên hộ gia đình phải thực hiện chứng thực văn bản thỏa thuận để xác định thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất bởi vì việc hộ gia đình (bao gồm các thành viên trong hộ) có quyền sử dụng đất hay không phải do cơ quan quản lý về đất đai có thẩm quyền xem xét khi thực hiện việc giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, công nhận việc chuyển

quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị chỉnh lý theo hướng việc xác định các thành viên hộ gia đình sử dụng đất phải do cơ quan quản lý về đất đai có thẩm quyền thực hiện. Cơ quan thực hiện chứng thực không có cơ sở để thực hiện việc xác nhận tư cách thành viên hộ gia đình sử dụng đất. Theo quy định trên thì Hộ gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ quy định: Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cần thiết, Tòa án có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án và đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Khi giải quyết vụ án dân sự, ngoài những người là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất, Tòa án phải đưa người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất của hộ gia đình, người có công sức đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất hoặc tài sản trên đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Pháp luật về công chứng, chứng thực hiện nay không quy định việc công chứng, chứng thực văn bản thoả thuận để xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất tại thời điểm phát sinh quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tham khảo Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC, không quy định về việc công chứng, chứng thực văn bản thoả thuận của các thành viên hộ gia đình để xác định tư cách thành viên của hộ gia đình. Về giải quyết quan hệ có liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, Điều 235 dự thảo Luật quy định về giải quyết quan hệ có liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành. Quy định này chưa giải quyết được mối quan hệ xử lý quyền lợi về tài sản (quyền sử dụng đất) của các thành viên trong hộ gia đình khi thực hiện các quyền đối với quyền sử dụng đất đã được giao, cho thuê, công nhận của hộ gia đình. Việc quy định xử lý chuyển tiếp “được tham gia quan hệ pháp luật đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất theo quy định tại Điều 28 của Luật này” là chưa rõ về mặt pháp lý khi xử lý mối quan hệ giữa các thành viên hộ gia đình đối với quyền sử dụng đất chung. Ngoài ra, việc xác định tư cách tham gia giao dịch với tư cách là nhóm người sử dụng đất chưa đảm bảo về quyền lợi của các thành viên hộ gia đình với các quan hệ huyết thống, nuôi dưỡng và các quyền về đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo các quy định của pháp luật đất đai trước đây. Do đó, đề nghị đánh giá tác động kỹ trong trường hợp bỏ quy định chủ thể là hộ gia đình sử dụng đất tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Trường hợp đề xuất bỏ quy định này, đề nghị rà soát kỹ nội dung quy định về điều khoản chuyển tiếp tại dự thảo Luật để đảm bảo tính bao quát, toàn diện, tránh khoảng trống pháp lý khi triển khai trên thực tiễn.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 2 thành như sau: “Khi tham gia giao dịch dân sự, các thành viên của hộ gia đình sử dụng đất quy định tại khoản 2

Điều 5 của Luật này phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực để xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất tại thời điểm phát sinh quyền sử dụng đất (trừ một số trường hợp không xác định được tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất). Lý do: Thực tế cho thấy, hiện nay còn nhiều quyền sử dụng đất không xác định được các thành viên hộ gia đình và/hoặc không xác định được quan hệ huyết thống giữa các thành viên trong hộ gia đình và/hoặc thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất đã chết, mất tích, chuyển định cư nước ngoài,... Tại một số địa bàn vùng sâu, vùng xa, miền núi, việc xác định các thành viên đối với các Quyền sử dụng đất được cấp từ năm 2003 trở về trước đa số là cấp quyền sử dụng đứng tên hộ gia đình, do vậy khi làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất/Thực hiện các giao dịch dân sự khác gặp rất nhiều khó khăn trong việc xác định các thành viên trong hộ gia đình, quan hệ huyết thống... Đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét phương án tháo gỡ những trường hợp như vậy. Có ý kiến lại đề xuất giao Chính phủ có quy định cụ thể. Có ý kiến đề nghị Hoạt động công chứng và chứng thực là thủ tục hành chính được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, không phải thủ tục xác nhận. Đề nghị thay cụm từ “có xác nhận của” bằng từ “được” tại khoản 2 Điều 235 của dự thảo Luật. Dự thảo sửa đổi luật Đất đai đã quy định giải quyết các quan hệ có liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất. Khi tham gia giao dịch dân sự, các thành viên của hộ gia đình sử dụng đất được công nhận sẽ phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực để xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất tại thời điểm phát sinh quyền sử dụng đất. Văn bản này sẽ là cơ sở để các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, các tổ chức, cá nhân giải quyết các thủ tục liên quan đến Hộ gia đình. Tuy nhiên, hướng giải quyết này chưa thực sự thỏa đáng và vẫn gây ra những vướng mắc trong quá trình áp dụng. Hiện nay sổ hộ khẩu chuẩn bị huỷ bỏ, không có căn cứ để xác định các thành viên trong hộ gia đình. công chứng viên chứng nhận văn bản thỏa thuận xác định tư cách thành viên hộ gia đình cũng cần phải dựa vào những căn cứ, hồ sơ giấy tờ nhất định. Việc công chứng 3 văn bản thỏa thuận này không thể được thực hiện chỉ dựa trên lời khai của các cá nhân yêu cầu công chứng do khi văn bản công chứng có giá trị theo quy định của pháp luật thì văn bản này sẽ được sử dụng để giải quyết các thủ tục liên quan đến chủ thể hộ gia đình.

- Đề xuất hướng giải quyết: liên quan đến quy định về “Giải quyết quan hệ có liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành” nên thêm quy định khoản “5. Chính phủ quy định chi tiết điều này” trong nội dung Điều 235 Dự thảo sửa đổi nêu trên. Đây sẽ là cơ sở để Chính phủ có những hướng dẫn cụ thể hơn nhằm xác định đúng đắn và chuẩn xác được thành viên hộ gia đình”.

- Có ý kiến đề nghị dự thảo quy định cơ quan công chứng xác định tư cách

thành viên của hộ gia đình là chưa phù hợp bởi chỉ có cơ quan đăng ký đất đai mới biết rõ thời điểm phát sinh quyền sử dụng đất và nguồn gốc đất. Cơ quan công chứng, chứng thực không thể nắm rõ được điều này. Nếu giao cho cơ quan công chứng, chứng thực vô hình dung người dân phải làm thêm một thủ tục là trích sao nguồn gốc đất để tìm cho ra thời điểm phát sinh quyền sử dụng và nguồn gốc sử dụng đất. Do đó cần quy định theo hướng cơ quan nào cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên “hộ” thì cơ quan đó phải xác định thành viên hộ gồm những ai. Có ý kiến cho rằng việc quy định tại các khoản 2, 3 Điều này thực sự gây khó khăn cho người dân, trong khi số lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình hiện nay chiếm số lượng lớn, ngoài ra, quy định trách nhiệm xác định thành viên hộ gia đình cho công chứng viên, trong khi, việc xác định thành viên hộ gia đình do cơ quan tài nguyên và môi trường xác nhận khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, theo Điều 5 dự thảo thì hộ gia đình cũng là người sử dụng đất, trong khi đó, các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Điều 40, 41, 51, 52...) sử dụng không thống nhất cụm từ “cá nhân” hoặc “hộ gia đình, cá nhân” (căn cứ là Điều 28 dự thảo quy định “a) Nhóm người sử dụng đất gồm thành viên hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân theo quy định của Luật này”) không đảm bảo tính logic, thống nhất của điều luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung khoản 5 vào Điều 235: “5. Trường hợp Giấy chứng nhận ghi thiếu tên thành viên hộ gia đình thì các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất của hộ gia đình được xác lập bởi các thành viên có tên trên Giấy chứng nhận vẫn phát sinh hiệu lực, thành viên hộ gia đình không có tên trên Giấy chứng nhận được quyền yêu cầu các thành viên hộ gia đình còn lại hoàn trả giá trị bằng tiền đối với phần quyền sử dụng đất mà mình được hưởng.

- Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật quy định theo hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất vì hiện nay việc xác định các thành viên trong hộ gia đình còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất mà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên của chủ hộ gia đình. Đồng thời, dự thảo Luật có quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình. Tuy nhiên, đề nghị phải có đánh giá tác động cụ thể, kỹ lưỡng về xã hội, kinh tế, thủ tục hành chính có liên quan đến chính sách này để có cơ sở báo cáo Chính phủ, Quốc hội xem xét, quyết định. Có ý kiến đề nghị Điều 235 nên quy định thống nhất với khoản 2, Điều 5 quy định về Người sử dụng đất (đã bỏ quy định về người sử dụng đất là hộ gia đình).

- Có ý kiến đề nghị việc quy định Khoản 2 Điều 235 dự thảo: “Khi tham gia giao dịch dân sự; các thành viên của hộ gia đình sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này phải lập văn bản thỏa luận có xác nhận của công

chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực để xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất tại thời điểm phát sinh quyền sử dụng đất” là không cần thiết. Vì trên thực tế khi tham gia giao dịch dân sự, tư cách thành viên và ý chí của các thành viên của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất đã được thể hiện trong văn bản công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch; đồng thời, thành viên hộ gia đình khi tham gia giao dịch có trách nhiệm chứng minh và cơ quan, tổ chức thực hiện việc công chứng, chứng thực cũng có trách nhiệm kiểm tra, xác minh thành viên hộ gia đình khi thực hiện ký kết hợp đồng, giao dịch; việc không quy định nội dung này nhằm giảm bớt thủ tục giải quyết hồ sơ cho người dân khi tham gia giao dịch dân sự.

- Có ý kiến đề nghị hộ gia đình là chủ thể có tính lịch sử, tham gia sâu vào quan hệ đất đai và thực tế hiện nay còn nhiều giấy tờ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình...). Khi hộ gia đình thực hiện các quyền của mình, các thành viên trong hộ gia đình mà không đồng lòng, không thông nhất thì việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong thành viên hộ gia đình cũng sẽ bị hạn chế, vấn đề này trong các điều khoản chuyên tiếp chưa được cụ thể về xử lý với trường hợp hộ gia đình sử dụng đất ở trong dự thảo luật. Đề nghị xem xét, bổ sung thêm quy định chuyên tiếp.

- Có ý kiến đề nghị việc bỏ “hộ gia đình” là chủ sử dụng đất thì các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất cần có quy định, hướng dẫn có phải cấp đổi, điều chỉnh hay không. Hoặc các thành viên trong gia đình có văn bản thỏa thuận của các thành viên có xác nhận của công chứng thì có được chuyển qua cá nhân không? Đề nghị xem xét, bổ sung thêm quy định chuyên tiếp.

*** Điều 23. Quy định chi tiết:** Có 39 lượt ý kiến²⁴².

- Có ý kiến cho rằng đề nghị bỏ điều này, vì trong Dự thảo Luật những điều, khoản nào giao Chính phủ quy định chi tiết đã được ghi rõ ràng, cụ thể. Có ý kiến đề nghị để đảm bảo Luật khả thi, áp dụng thực hiện kịp thời và phù hợp với thực tiễn, khắc phục tình trạng chờ văn bản dưới luật, kiến nghị điều chỉnh, bổ sung quy định của Điều này như sau: “Chính phủ quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật và ban hành trước khi Luật này có hiệu lực thi hành”.

- Có ý kiến đề nghị ban soạn thảo bổ sung tại Điều 236 nội dung về điều khoản chuyên tiếp và điều khoản về hiệu lực thi hành, đặc biệt đối với các trường hợp trùng lặp với các Luật có liên quan về đất đai thì áp dụng Luật Đất đai và các điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia và ký kết.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cho thống nhất với khoản 6 Điều 59 dự thảo Luật. Có ý kiến đề nghị sau khi Luật đất đai (sửa đổi) được ban hành, Chính phủ chỉ đạo, triển khai, giao trách nhiệm cụ thể cho các Bộ, Ngành khẩn trương ban hành các Nghị định, Thông tư, hướng dẫn thi hành Luật đất đai, có như vậy Luật mới đi vào cuộc sống Nhân dân.

²⁴² Có 34 lượt ý kiến đồng ý với dự thảo

Trên đây là Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)/.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- 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 Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- VPCP: BTCN, các PCN, Vụ NN;
- Lưu: VT, PL.

**TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**

(Đã ký)

Trần Hồng Hà