

CHÍNH PHỦ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 140/BC-CP

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO

Tiếp thu, giải trình ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và ý kiến của Đại biểu Quốc hội tại kỳ họp thứ 4 Quốc hội khóa XV

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Chương trình xây dựng luật của Quốc hội, Chính phủ đã triển khai việc tổng kết thi hành Luật Đất đai, thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao (Nghị quyết số 18-NQ/TW) và hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Ngày 07 tháng 9 năm 2022, tại Tờ trình số 307/TTr-CP, Chính phủ đã trình Quốc hội dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

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

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

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

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15, tại Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022, Chính phủ đã ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân được thực hiện từ ngày 03/01/2023 đến ngày 15/3/2023. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã đăng tải nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các tài liệu liên quan trên

website lấy ý kiến Nhân dân (luatdatdai.monre.gov.vn). 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đều ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân. Nhiều bộ, ngành mặc dù Nghị quyết số 170/NQ-CP không yêu cầu nhưng cũng đã ban hành Kế hoạch lấy ý kiến Nhân dân để triển khai trong bộ, ngành mình¹.

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

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

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

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

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

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

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

từ 17 quốc gia và vùng lãnh thổ ở tất cả các châu lục⁴.

Các cơ quan truyền thông, báo chí đã góp phần tích cực trong việc tuyên truyền, phổ biến, lấy ý kiến Nhân dân, mở nhiều chuyên mục trao đổi, thảo luận, phản ánh kịp thời ý kiến Nhân dân, doanh nghiệp, các chuyên gia, nhà khoa học, cơ quan quản lý... Các cơ quan báo chí đã ghi nhận nội dung liên quan dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), ý kiến của Nhân dân được đăng tải trên báo chí và các phương tiện truyền thông là 20.537 tin, bài⁵.

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

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

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

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

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

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

⁷ Ngày 28/3/2023, Ban Chỉ đạo Tổng kết thi hành Luật Đất đai và xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi) đã nghe cơ quan chủ trì soạn thảo báo cáo việc tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự án Luật Đất đai (sửa đổi);

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

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

Phần thứ nhất

TIẾP THU Ý KIẾN CỦA NHÂN DÂN VÀ ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI

I. CHƯƠNG I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

I.1. Tiếp thu ý kiến Nhân dân⁸

1. Điều 3. Giải thích từ ngữ

(1) Về ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung một số nội dung về giải thích từ ngữ:

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật một số từ ngữ như: Bản đồ địa chính; Bản đồ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện; Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất; Chiếm đất; Chuyển quyền sử dụng đất; Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; Khu vực quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất; Quy hoạch sử dụng đất;...

(2) Về ý kiến đề nghị bổ sung một số giải thích từ ngữ:

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng bổ sung một số từ ngữ như: Bản đồ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện; Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai; Đất để phục vụ xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; Đất để xây dựng công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh;

Ngày 06/4/2023, Thường trực Chính phủ đã họp cho ý kiến về báo cáo Tổng hợp ý kiến của nhân dân, Báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến Nhân dân và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi);

Ngày 10/4/2023, Chính phủ đã họp chuyên đề xây dựng pháp luật cho ý kiến về dự án Luật Đất đai (sửa đổi); chỉ đạo cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp thu, hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

⁸ Các ý kiến tại mục này góp ý vào dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân.

Giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Hộ gia đình sử dụng đất; Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp; Lấn biên; Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; Sử dụng đất ổn định; Tái định cư; Thoái hóa đất; Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài...

2. Điều 4. Áp dụng pháp luật

(3) Về ý kiến đề nghị bổ sung một số Luật được áp dụng trong trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và Luật khác.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng bổ sung 02 điểm (điểm c và điểm đ khoản 1 Điều 4) quy định: (1) Việc thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đầu tư; (2) Việc xác lập, thực hiện hợp đồng, giao dịch dân sự đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đủ điều kiện tham gia giao dịch theo quy định của Luật này thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật khác có liên quan.

(4) Về ý kiến đề nghị bổ sung pháp luật khác có liên quan để giải quyết các quan hệ pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra hành vi.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật như sau: “3. Việc giải quyết các quan hệ pháp luật về đất đai phải căn cứ vào pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan tại thời điểm xảy ra hành vi quản lý và sử dụng đất đai”.

(5) Đề nghị nghiên cứu tích hợp các thủ tục: sắp xếp, xử lý tài sản công; chuyển đổi mục đích sử dụng công trình quốc phòng và khu quân sự, thu hồi đất.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Điều 4 dự thảo Luật đã quy định trường hợp đất đai là đối tượng quản lý của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công thì ngoài việc áp dụng theo quy định của Luật này đồng thời phải thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Đối với trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 74) và thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 75) đã thiết kế theo hướng vừa phù hợp với pháp luật về đất đai, vừa phù hợp với pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

3. Điều 5. Người sử dụng đất

(6) Về ý kiến đề nghị bổ sung người sử dụng đất là cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng bổ sung thêm người sử dụng đất như ý kiến góp ý.

(7) Về ý kiến đề nghị đề nghị bỏ đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình:

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào dự thảo Luật theo hướng bỏ đối

tượng là hộ gia đình, đồng thời quy định điều khoản chuyển tiếp 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.

(8) *Về ý kiến cho rằng cần quy định cụ thể hơn đối tượng cá nhân trong nước là người Việt Nam cư trú ở trong nước:*

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng: “*Cá nhân là người Việt Nam trong nước (sau đây gọi là cá nhân)*”.

4. Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất

(9) *Về ý kiến đề nghị quy định nguyên tắc sử dụng đất là “đúng mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1”*

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật như sau: “*1. Đúng mục đích sử dụng đất.*”

(10) *Về ý kiến đề nghị bổ sung nguyên tắc “không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất khi sử dụng đất nông nghiệp” vào khoản 2:*

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật cụ thể như sau: “*2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất khi sử dụng đất nông nghiệp và không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh*”.

5. Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

(11) *Về ý kiến đề nghị bổ sung đối với đất tôn giáo, tín ngưỡng mà chưa giao cho tổ chức nào quản lý, sử dụng tại khoản 2.*

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật cụ thể như sau: “*2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân, các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang và công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn; đối với đất tôn giáo, tín ngưỡng mà chưa giao cho tổ chức nào quản lý, sử dụng*”.

(12) *Về ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “và tương đương” vào sau cụm từ “tổ dân phố” tại khoản 4.*

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật như sau: “*3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, bon, phum, sóc, tổ dân phố và tương đương hoặc người được cộng đồng dân cư*

thỏa thuận cử ra”.

(13) Về ý kiến đề nghị bổ sung người đại diện là tổ chức tôn giáo trực thuộc tại khoản 4.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật như sau: “4. Người đại diện tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đối với việc sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc”.

6. Điều 8. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

(14) Về ý kiến đề nghị bỏ quy định liệt kê các công trình công cộng tại điểm a khoản 1.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật như sau: “a) Tổ chức trong nước được giao quản lý công trình công cộng và hành lang an toàn các công trình theo quy định của pháp luật”.

7. Điều 9. Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai

(15) Về ý kiến đề nghị bỏ quy định về khai hoang tại khoản 3.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng bỏ quy định về khai hoang, Điều khoản sau khi chỉnh sửa như sau: “3. Phục hồi đất bị thoái hóa, lún biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy định của Luật này”

8. Điều 10. Phân loại đất

(16) Về ý kiến đề nghị sửa đổi một số loại đất để phù hợp với pháp luật chuyên ngành

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật một số loại đất như: Đất trồng cây hàng năm; Đất chưa sử dụng; Đất làm ruộng muối; Đất nông nghiệp khác...

(17) Về ý kiến đề nghị bổ sung, làm rõ khái niệm: “đất rừng tín ngưỡng” tại nội dung phân loại đất này; vì theo quy định Luật Lâm nghiệp, đất rừng tín ngưỡng là đất lâm nghiệp, thuộc nhóm đất nông nghiệp theo quy định tại điểm c khoản 1.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng bỏ “đất rừng tín ngưỡng” tại khoản 1 Điều 204 Dự thảo Luật.

(18) Về ý kiến đề nghị rà soát, bổ sung đất công trình cấp nước sạch, thoát nước mưa và nước thải (gồm công trình đầu mối, công trình phụ trợ và mạng lưới sử dụng) vào loại đất sử dụng vào mục đích công cộng trong nhóm đất phi nông nghiệp; đồng thời rà soát bổ sung trong nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các loại đất của các công trình này.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu đưa vào dự thảo Luật đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng.

(19) Về ý kiến cho rằng Điều 10 là phân loại đất, trong khi từ Điều 172 đến Điều 209 liệt kê các loại đất đai. Do đó đề nghị liên kết giữa Điều 10 và các điều từ 172-209 để dễ tiếp cận, dễ hiểu và dễ thực thi đối với người dân và cơ quan nhà nước.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu đề rà soát, sửa đổi cho thống nhất.

(20) Về ý kiến 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..."

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu điều chỉnh như sau: "3. Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê."

(21) Về ý kiến đề nghị bổ sung khoản "4. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về phân loại đất chi tiết", nhằm để thống nhất khi các địa phương xác định loại đất (hướng dẫn thực hiện).

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu bổ sung khoản 4 giao Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết các loại đất tại Điều này.

9. Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất

(22) Về ý kiến đề nghị bỏ cụm từ "công nhận quyền sử dụng đất" tại điểm c khoản 1.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu điều chỉnh điểm c khoản này như sau: "c) Quyết định giao đất, cho thuê 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."

10. Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

(23) Nhiều ý kiến đề nghị phân rõ hành vi của cơ quan quản lý nhà nước và hành vi của người sử dụng đất; bổ sung thêm một số hành vi khác ngoài Dự thảo:

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng phân biệt rõ hành vi của cơ quan nhà nước và hành vi của người sử dụng đất.

I.2. Tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội

1. Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

(24) Đa số ý kiến thống nhất với phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của dự thảo Luật. Có ý kiến đề nghị làm rõ hơn các quan hệ đất đai mang tính chất công và quan hệ mang tính chất tư trong dự thảo Luật

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Phạm vi điều chỉnh đã được quy

định tại Điều 1 dự thảo Luật trên cơ sở kế thừa quy định tại Luật Đất đai 2013, đồng thời đã được rà soát, bổ sung để bao hàm hết các nội dung được quy định trong Luật Đất đai, cụ thể: *“Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, việc quản lý đất đai và chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”*. Các quan hệ đất đai mang tính chất công (giữa nhà nước với người sử dụng đất) và và quan hệ mang tính chất tư (giữa người sử dụng đất với nhau) đã được quy định cụ thể tại các chương, điều của dự thảo Luật.

2. Điều 3. Giải thích từ ngữ

(25) *Nhiều ý kiến đề nghị rà soát quy định tại Điều 3 nhằm bảo đảm quy định rõ nội hàm của khái niệm, như: giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chiếm đất, đất có mặt nước ven biển,...* Một số ý kiến đề nghị bổ sung giải thích một số từ ngữ trong dự thảo Luật để đảm bảo áp dụng thống nhất.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện theo hướng đối với các từ ngữ được sử dụng nhiều lần trong dự thảo luận thì được quy định tại Điều 3, đối với các từ ngữ chỉ sử dụng trong 1 điều luật thì quy định cụ thể tại điều luật đó. Theo đó, cơ quan soạn thảo đã hoàn thiện một số thuật ngữ, đồng thời bổ sung một số từ ngữ như: khu vực quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất,...

3. Điều 4. Áp dụng pháp luật

(26) *Nhiều ý kiến thống nhất với cách tiếp cận tại dự thảo Luật nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật về đất đai, coi Luật Đất đai là trung tâm trong công tác quản lý đất đai. Có ý kiến đề nghị rà soát bổ sung thêm cho đầy đủ phạm vi áp dụng Luật Đất đai với các Luật khác có liên quan quy định tại khoản 1 Điều 4. Một số ý kiến cho rằng Điều 4 chưa phù hợp với Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Điều 4 dự thảo Luật đã quy định theo hướng làm rõ phạm vi các quy định của Luật Đất đai với Luật khác có liên quan để tránh chồng chéo, mâu thuẫn trong quá trình thực hiện. Tiếp thu ý kiến của các đại biểu, để phù hợp với Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, dự thảo đã bổ sung quy định *“Trường hợp Luật khác ban hành sau ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành cần quy định đặc thù về quản lý, sử dụng đất khác với quy định tại Luật Đất đai thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, nội dung thực hiện theo*

quy định của Luật khác đó. Trường hợp Luật khác không xác định cụ thể thì áp dụng quy định của Luật Đất đai” Thực tế, một số Luật đã có quy định tương tự như Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch, ...

4. Về chủ thể quản lý và sử dụng đất (các Điều 6, 8 và 9 dự thảo Luật lấy ý kiến Đại biểu Quốc hội)

(27) Có ý kiến đề nghị làm rõ tư cách chủ thể của hộ gia đình tại Điều 6 và quan hệ đại diện chịu trách nhiệm trước Nhà nước quy định tại Điều 8 và Điều 9 dự thảo Luật.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình, đồng thời làm rõ, cá thể hóa quyền và nghĩa vụ của các thành viên có chung quyền sử dụng đất trong hộ gia đình trong việc sử dụng đất, trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn, thế chấp bằng quyền sử dụng đất. Bổ sung 01 Điều chuyên tiếp xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (Điều 243 dự thảo Luật sau khi tiếp thu ý kiến Nhân dân) để xử lý các quan hệ có liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất.

(28) Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định cụ thể về tiếp cận đất đai có điều kiện đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài vào dự thảo Luật.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật Đất đai đã quy định việc tiếp cận đất đai đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Việc mở rộng thêm các đối tượng, hình thức tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân nước ngoài chưa được đề cập tại Nghị quyết số 18-NQ/TW. Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục nghiên cứu, đánh giá, báo cáo cấp có thẩm quyền trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật.

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

II.1. Tiếp thu ý kiến nhân dân

1. Điều 13. Sở hữu đất đai

(29) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát thể hiện đầy đủ nội dung theo góp ý trong quá trình hoàn thiện các điều khoản có liên quan trong dự thảo Luật.

(30) Về ý kiến đề nghị cần nhắc quy định “Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu” vì đã được nêu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW, không cần thiết nhắc lại và có sự mâu thuẫn với quy định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân...”. Khái niệm tài sản, quyền sở hữu đã được quy định rõ trong các quy định của Bộ luật dân sự và thuộc lĩnh vực điều chỉnh của Luật dân sự; đề nghị làm rõ phạm vi, nội hàm các quyền của người sử dụng đất để giải thích nội dung “Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và chỉnh lý Điều này theo hướng giữ nguyên như quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2013 để bảo đảm ổn định, đồng thời bổ sung quy định về sự bảo hộ của Nhà nước đối với người sử dụng đất. Nội dung Điều này được chỉnh lý như sau:

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

2. Điều 14. Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai

(31) Đề nghị bổ sung quy định Nhà nước quyết định trưng dụng đất trong trường hợp dịch bệnh do đây dịch bệnh cũng là một trong những tình trạng khẩn cấp; Đề nghị bỏ từ “cấp bách” để phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 54 Hiến pháp năm 2013 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 đối với “các trường hợp thật cần thiết và cấp bách”.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và chỉnh lý tại khoản 5 Điều này như sau: “5. Quyết định trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, dịch bệnh.”

3. Điều 15. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai

(32) Về ý kiến đề nghị không quy định Quốc hội quyết định Kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

4. Điều 16. Trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất

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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý khoản 4 Điều này của dự thảo Luật cho phù hợp. Nội dung Điều này được chỉnh lý như sau: “4. Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, trợ giúp pháp lý cho người sử dụng đất trong việc thực hiện chính sách pháp luật, thủ tục hành chính về đất đai, khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.”

5. Điều 17. Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

(34) Về ý kiến chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số cần được quy định cụ thể hơn, nếu chỉ là có chính sách chung chung thì khó thực hiện, khi địa phương ban hành chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số cũng phải phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, 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 cấp tỉnh mới có thẩm quyền ban hành chính sách).

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh sửa vào Điều 17 dự thảo Luật theo hướng quy định: Thủ tướng Chính phủ ban hành khung Chính sách về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp ban hành chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

6. 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

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

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã sửa đổi các quy định để đảm bảo vai trò giám sát của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, không quy định Mặt trận Tổ quốc Việt Nam là thành viên Hội đồng thẩm định giá đất mà quy định mời Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tham gia cuộc họp Hội đồng thẩm định để giám sát (Điều 157), không quy định Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tham gia xây dựng bảng giá đất, giải quyết các tranh chấp về đất đai.

7. Điều 21. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

(36) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định công nhận quyền sử dụng đất, trung dụng đất đối với nội dung quản lý nhà nước về đất đai.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, bổ sung vào khoản 7 và khoản 10 Điều 21 dự thảo Luật như sau: “7. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận quyền sử dụng đất, trung dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.”, “10. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, trung dụng đất.”

8. 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

(37) Về ý kiến việc hướng dẫn các nội dung liên quan đến đất đai thuộc nhiều Bộ, ngành Trung ương, kiến nghị bỏ cụm từ “phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường” tại khoản 4 Điều 22 dự thảo Luật; kiến nghị giữ nguyên như quy định tại Điều 23 Luật Đất đai năm 2013 về trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai, trong đó quy định ngắn gọn, cụ thể dễ hiểu, dễ thực hiện và không bị hiểu nhầm sang chức năng nhiệm vụ của các Bộ, ngành.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu và chỉnh lý tại khoản 4 Điều 22 dự thảo Luật như sau: “4. 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.”

(38) Về ý kiến đề nghị sửa đổi trách nhiệm của Chính quyền địa phương các cấp (không phải Ủy ban nhân dân) trong việc quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu, sửa đổi, thay cụm từ “Ủy ban nhân dân” bằng cụm từ “Chính quyền địa phương” tại khoản 5 Điều 22 dự thảo Luật để phù hợp và thống nhất với các quy định trong dự thảo Luật và phù hợp với Điều 4; Điều 5 Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015. Nội dung khoản này được điều chỉnh như sau: “5. Chính quyền địa phương các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.”

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

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

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu ý kiến góp ý, đã sửa đổi, bổ sung vào một số điều, khoản trong dự thảo Luật nhằm tăng trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong các nhiệm vụ quản lý đất đai như: quản lý đất chưa sử dụng; xác nhận quyền của người sử dụng đất; tham gia vào quá trình lập, điều chỉnh, công

bổ, công khai, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tham gia vào quá trình lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tham gia là thành viên hội đồng định giá đất cụ thể cấp tỉnh, cấp huyện; trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật đất đai; tham gia hòa giải tranh chấp đất đai... và sẽ tiếp tục quy định trong các nghị định hướng dẫn thi hành để nâng cao vai trò, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong quản lý đất đai.

(40) Về đề nghị điều chỉnh chức danh công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và chỉnh lý tại khoản 3 Điều 23 dự thảo Luật cho phù hợp quy định tại Nghị định số 112/2011/NĐ-CP ngày 05/12/2011 về công chức xã, phường thị trấn và Nghị định 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.

10. Điều 24. Quyền của công dân đối với đất đai

(41) Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung nội dung về quyền của công dân đối với đất đai như sau: “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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và chỉnh lý theo hướng bổ sung quyền của công dân được tham gia góp ý, giám sát, phản biện xã hội trong việc hoàn thiện và thực thi chính sách, pháp luật về đất đai

(42) Có ý kiến cho rằng việc sắp xếp, bố cục của Chương II dự thảo Luật về quyền và trách nhiệm của Nhà nước và công dân đối với đất đai chưa rõ và chưa có sự tương xứng cả về bố cục và nội dung. Một số ý kiến đề nghị phân biệt rõ giữa quyền và trách nhiệm của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu về đất đai, cơ quan quản lý về đất đai và người sử dụng đất; xem lại phân cấp, phân quyền, kiểm soát quyền lực, phòng ngừa, ngăn chặn lợi ích nhóm.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp tục hoàn thiện các điều trong Chương II để tương xứng giữa quyền và trách nhiệm của Nhà nước với công dân trong quản lý đất đai; làm rõ hơn quyền của Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

II.2. Tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội

(43) Nhiều ý kiến tán thành với quy định về trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Điều 24). Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị tiếp tục đánh giá kỹ tác động, rà soát hoàn thiện về các nội dung: bổ sung quy định trách nhiệm, chính sách của Nhà nước về đất nông nghiệp, đất ở nông thôn đối với đồng bào dân tộc thiểu số; bổ sung quy định về trợ giúp pháp lý cho đồng

bào dân tộc thiểu số.

Cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Luật. Việc trợ giúp pháp lý cho đồng bào dân tộc thiểu số được bổ sung quy định tại Điều 16 về trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất.

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

III.1. Tiếp thu ý kiến nhân dân

1. Điều 33. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

(44) Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật mới chỉ quy định một chiều về quyền lựa chọn của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà chưa quy định chiều ngược lại, như vậy là chưa bảo đảm quyền của các đối tượng này; Ý kiến khác đề nghị làm rõ hơn quyền và nghĩa vụ của đơn vị sự nghiệp công lập, bổ sung quyền của đơn vị sự nghiệp công lập được lựa chọn hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Tiếp thu ý kiến góp ý, Điều 32 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân đã bổ sung quy định tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm phải nộp.

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

2. 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

(45) Về kiến nghị làm rõ quyền tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội (Điều 35)

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng đối với đất để xây dựng nhà ở xã hội thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định; đồng thời không phải thực hiện thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất

(46) Có ý kiến đề nghị việc hạn chế quyền của cộng đồng dân cư sử dụng đất chỉ áp dụng đối với trường hợp cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, mà không áp dụng đối với các trường hợp sử dụng đất khác để bảo đảm quyền của người sử dụng đất

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

4. 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

(47) Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể phương án sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế do được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng hoàn thiện các quy định để đảm bảo dễ triển khai thực hiện trên thực tế như bao gồm các nội dung sau: Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất; kế hoạch sản xuất kinh doanh nông nghiệp; vốn đầu tư; thời hạn sử dụng đất mà tổ chức kinh tế đề nghị; tiến độ sử dụng đất.

5. Điều 52. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

(48) 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; có ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng hộ gia đình, 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 trừ trường hợp được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng đất hoặc chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự.

6. 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

(49) 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 thực hiện dự án nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê (Điều 53)

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng gộp thành một khoản trong Điều quy định về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất, đồng thời dẫn chiếu sang Luật Nhà ở và Kinh doanh Bất động sản để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật.

7. Về rà soát các thuật ngữ

(50) Về ý kiến đề nghị rà soát, bổ sung một số từ ngữ (Các Điều 27, 28, 30, 31, 38, 40, 41, 42, 43, 47, 48)

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã bổ sung, hoàn thiện một số cụm từ sau đây:

- Bổ sung cụm từ “khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai” vào khoản 1 Điều 27; bổ sung cụm từ “có liên quan” vào khoản 6 Điều 27; Bổ sung cụm từ “tài sản” vào khoản 5 Điều 30; bổ sung từ “bàn” trước cụm từ “giao lại đất” tại khoản 7 Điều 30; bổ sung cụm từ “hộ gia đình” vào tiêu đề của Mục 3 Chương III; bổ sung cụm từ “theo quy định của pháp luật” vào khoản 1 Điều 31; bổ sung cụm từ “đồng thời” và cụm từ “đối với trường hợp quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác” vào khoản 1 Điều 31; Bổ sung từ “nước” trước cụm từ “Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam” tại khoản 2 Điều 41 dự thảo; bổ sung cụm từ “tài sản gắn liền với đất” vào điểm d khoản 2 Điều 42 dự thảo; bổ sung cụm từ “tài sản gắn liền với đất” vào điểm a khoản 1 Điều 48 dự thảo; bổ sung cụm từ “có vốn đầu tư nước ngoài” vào nội dung Điều 43 dự thảo; bổ sung cụm từ “nếu có” và cụm từ “quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự” vào điểm b khoản 1 Điều 48 dự thảo.

- Sửa lại khoản 3 Điều 27 như sau “3. Hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp”; thay cụm từ “bồi bổ” bằng cụm từ “phục hồi” tại khoản 4 Điều 27.

- Hoàn thiện điểm d Điều 28 như sau: “d) Việc công chứng, chứng thực thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.”.

- Bỏ cụm từ “hoặc cho thuê” tại điểm b khoản 3 Điều 38 và trích dẫn

khoản tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 38; bổ sung quyền về tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại Điều 38.

- Sửa tên Điều 47 thành: “Điều 47. 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”.

III.2. Tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội

(51) Nhiều ý kiến tán thành việc bổ sung quy định về quyền về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm để đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất theo Nghị quyết số 18-NQ/TW. Có ý kiến đề nghị cần đánh giá tác động, quy định chặt chẽ và làm rõ hơn quyền này, đảm bảo quyền lợi của các bên đặc biệt là tổ chức tín dụng trong quan hệ thế chấp, có quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Để khuyến khích các tổ chức, cá nhân lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhằm ổn định nguồn thu ngân sách nhà nước, đảm bảo tinh thần của Nghị quyết 18-NQ/TW về “đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất...Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm”, tại Điều 35 dự thảo Luật đã quy định tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm được bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Dự thảo đã bổ sung giải thích cụm từ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” vào Điều 3 để có cách hiểu thống nhất. Các nội dung liên quan đến tính nghĩa vụ tài chính sẽ được quy định tại các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật.

Để ngăn ngừa trường hợp lợi dụng đầu cơ trục lợi đối với trường hợp này, tại Điều 47 quy định về điều kiện mua bán tài sản gắn với đất và chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất hàng năm đã quy định cụ thể về điều kiện như sau:

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

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

(52) *Có ý kiến đề nghị tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất và điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất liên quan đến: điều kiện tham gia giao dịch quyền sử dụng đất, cho phép tổ chức kinh tế được nhận thế chấp quyền sử dụng đất, công chứng, chứng thực hợp đồng, quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề, quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất; quyền tự đầu tư trên đất trong trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi; sửa đổi, bổ sung điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại Điều 49, điều kiện chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong rừng đặc dụng, đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước;...*

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, hoàn thiện các nội dung này trong dự thảo Luật theo hướng bổ sung điều kiện tham gia giao dịch quyền sử dụng đất (không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời); cho phép tổ chức kinh tế thế chấp tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật; bổ sung quy định cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho cá nhân sinh sống trong các phân khu lân cận giáp ranh thuộc địa phương đó; bổ sung quy định đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm.

(53) *Có ý kiến đề nghị quy định rõ hơn về quyền và nghĩa vụ của đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất, rà soát quy định để thống nhất với pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.*

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, hoàn thiện nội dung này theo hướng làm rõ phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai, điểm d khoản 1 Điều 4 dự thảo Luật đã quy định “*Trường hợp đất đai là đối tượng quản lý của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công thì ngoài việc áp dụng theo quy định của Luật này đồng thời phải thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công*”; làm rõ hơn quyền và trách nhiệm của đơn vị sự nghiệp công lập tại dự thảo Luật. Đồng thời, để phát huy nguồn lực đất đai, riêng đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với phần diện tích đó (Khoản 1 và khoản 2 Điều 32).

IV. CHƯƠNG IV: ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH, ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

IV.1 Tiếp thu ý kiến Nhân dân

1. Điều 54. Địa giới hành chính

(54) Về ý kiến 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu theo hướng bổ sung thêm quy định về trách nhiệm trong việc chỉ đạo hướng dẫn việc xác định địa giới đơn vị hành chính.

(55) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu theo hướng về phạm vi quản lý đất đai bổ sung quy định “đôi với các địa phương có biển thì bao gồm cả phần diện tích đất có mặt nước ven biển”.

(56) Về ý kiến đề nghị 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”. Ý kiến khác đề nghị bổ sung thêm về xử lý tranh chấp địa giới hành chính.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu theo hướng bổ sung thêm quy định về giải quyết tranh chấp địa giới hành chính:

- Tranh chấp địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh thì do Bộ Nội vụ chủ trì phối hợp với các địa phương có liên quan thống nhất phương án giải quyết. Trường hợp các địa phương có liên quan không thống nhất với phương án giải quyết thì Bộ Nội vụ lập hồ sơ báo cáo Chính phủ 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 báo cáo Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định.

2. Điều 55. Đo đạc, lập bản đồ địa chính

(57) Về ý kiến 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. Ý kiến khác đề nghị sửa cụm từ “xã, phường, thị trấn” thành “cấp xã” để đảm bảo thống nhất với các Điều, khoản khác.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sẽ rà soát việc viết tắt đối với cụm từ “xã, phường, thị trấn” trong toàn bộ dự thảo Luật.

3. Điều 56. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai

(58) Về ý kiến đề nghị tại điểm a khoản 2 Điều 56 Dự thảo Luật 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”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: “a) 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 05 năm một lần; quy định tại điểm d khoản 1 Điều này thực hiện thường xuyên, hàng năm hoặc đột xuất theo yêu cầu.”

4. Điều 57. Bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đai

(59) Về ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “nông nghiệp” tại khoản 2 Điều 57, cụ thể “2. Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp bị thoái hóa”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

5. Điều 58. Tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai

(60) Về ý kiến bỏ cụm từ “sau đây” ra khỏi tiêu đề khoản 2 Điều 58.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

(61) Về ý kiến nội dung 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

Tiếp thu ý kiến của nhân dân, cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng điều chỉnh điểm c và bổ sung điểm d Khoản 2 Điều 58 như sau:

“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;

d) *Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch xử lý, bảo vệ, cải tạo và phục hồi khu vực ô nhiễm môi trường đất đặc biệt nghiêm trọng thuộc trường hợp ô nhiễm môi trường đất do lịch sử để lại hoặc không xác định được tổ chức, cá nhân gây ô nhiễm thực hiện theo Pháp luật bảo vệ môi trường;*”.

6. Điều 59. Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

(62) *Về ý kiến đề nghị sửa lại như sau: “Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo đơn vị hành chính cấp xã”*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sẽ rà soát việc viết tắt đối với cụm từ “*xã, phường, thị trấn*” trong toàn bộ dự thảo Luật.

IV.2. Tiếp thu ý kiến Quốc hội (không có)

Tại kỳ họp thứ 4 Quốc hội Khóa XV không có tổng hợp ý kiến liên quan đến các nội dung tiếp thu.

V. CHƯƠNG V: QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

V.1. Tiếp thu ý kiến nhân dân

1. Điều 60. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(63) *Về ý kiến đề nghị bổ sung thêm cụm từ định hướng vào khoản 1, sửa lại thành “1. Quy hoạch từ định hướng sử dụng đất của các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất” và xem xét căn cứ quy định tại Điều 6 và Điều 20 Luật Quy hoạch, nội dung này đề nghị chỉnh sửa lại thành: “Quy hoạch sử dụng đất ở mỗi cấp phải phù hợp với Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội trong cùng giai đoạn phát triển và Quy hoạch sử dụng đất cấp cao hơn; các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất cùng cấp (khoản 1 Điều 60 dự thảo Luật).*

Về nội dung này, Cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát tiếp thu một phần và hoàn thiện tại khoản 1 Điều 56 dự thảo Luật, cụ thể như sau:

“1. Các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia 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”.

(64) *Về ý kiến đề nghị 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 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng:

Dự thảo Luật đã quy định nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp trên đã được quy định tại khoản 4 Điều 56 dự thảo Luật và quy hoạch sử dụng đất các cấp không quy định có công trình, dự án; công trình dự án chỉ xác định khi lập kế hoạch sử dụng đất.

Tiếp thu ý kiến, dự thảo Luật bổ sung quy định các quy hoạch theo quy định của Luật này có thể lập đồng thời. Quy hoạch nào được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn.

(65) Về ý kiến đề nghị xem xét 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 (khoản 4 Điều 60 dự thảo Luật);

Về vấn đề này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Tiếp thu một phần ý kiến, cơ quan soạn thảo đã rà soát và hoàn thiện lại tại khoản 4 Điều 56 dự thảo Luật theo hướng như sau:

“4. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với các chỉ tiêu do quy hoạch sử dụng đất của cấp trên phân bổ; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định được nội dung sử dụng đất đến 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”.

(66) Dự thảo Luật quy định quy hoạch sử dụng đất được lập ở 3 cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện. Nội dung này phù hợp với quan điểm tại Nghị quyết số 18-NQ/TW. Tuy nhiên, thời gian vừa qua, thực hiện Luật Quy hoạch năm 2017, không có quy hoạch sử dụng cấp tỉnh (“Đối với cấp tỉnh, phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện là một nội dung của quy hoạch tỉnh”). Do đó, trường hợp bổ sung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì cần bãi bỏ các quy định có liên quan

tại Luật Quy hoạch, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch. Đồng thời, đề nghị quy định điều khoản chuyển tiếp để xử lý đối với các quy hoạch có liên quan đến đất được lập, phê duyệt đang được các địa phương triển khai thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và quy định tại điều khoản thi hành, theo đó rà soát và sửa đổi quy định tại điểm 1 khoản 2 Điều 27 Luật Quy hoạch (*Định hướng sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện*).

Ngoài ra cơ quan soạn thảo xin được bổ sung Điều 59 về Nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đảm bảo đồng bộ với Luật Quy hoạch.

(67) Về ý kiến đề nghị xem xét bỏ 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 (khoản 5 Điều 60 dự thảo Luật)

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo và tiếp thu chỉnh sửa dự thảo Luật như sau:

Theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện 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. Tiếp thu ý kiến, cơ quan soạn thảo đã quy định theo hướng đối với những địa phương chưa có bản đồ địa chính, đối với các hạng mục công trình theo tuyến thì chỉ cần thể hiện các chỉ tiêu và xác định trên bản đồ sử dụng đất đến cấp xã trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, cụ thể tại khoản 5 Điều 56 dự thảo Luật:

“5. 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”.

(68) Kiến nghị bổ sung khoản 6 vào Điều 60 như sau: “Các quy hoạch sử dụng đất có thể lập đồng thời. Quy hoạch sử dụng đất nào được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch sử dụng đất được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn”. Lý do: phù hợp với Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/08/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giải thích một số điều của Luật Quy hoạch.

Về vấn đề này, Cơ quan chủ trì soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện trong khoản 9 Điều 56 dự thảo Luật, cụ thể như sau: “Các quy hoạch sử dụng đất có thể lập đồng thời; quy hoạch được lập, thẩm định xong trước được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh phù hợp quy hoạch cao hơn”.

(69) *Có ý kiến xem xét lại khoản 6 vì dự thảo Luật đang có 2 khoản 6*

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bỏ 01 khoản 6; Giữ lại khoản 6 như sau: “6. *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*”.

(70) *Có ý kiến cho rằng 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...*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện dự thảo theo hướng như sau:

Tại khoản 9 Điều 56 dự thảo Luật quy định “Các quy hoạch sử dụng đất có thể lập đồng thời; quy hoạch được lập, thẩm định xong trước được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh phù hợp quy hoạch cao hơn”.

(71) *Về ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung nội dung của khoản 8 Điều 60 Dự thảo Luật 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.*

Tiếp thu ý kiến, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa tại khoản 8 Điều 56 dự thảo Luật như sau:

“8. Việc lập, quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp phải bảo đảm tính nhân dân, sự tham gia của tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng, cá nhân; bảo đảm công khai, minh bạch”.

2. Điều 61. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(72) *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....

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định 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. Do đó, quy định việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trong Dự thảo Luật được thực hiện theo đúng chủ trương của Đảng. Mặt khác, Dự thảo Luật đã quy định quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện nội dung quy hoạch sử dụng đất đến cấp xã.

3. Điều 62. Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(73) Về ý kiến đề nghị nghiên cứu giảm tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp huyện xuống còn từ 10 năm đến 15 năm.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu theo hướng như sau:

“3. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 10 năm. Tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 10 năm”.

(74) Về ý kiến 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”

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa tại Điều 58 dự thảo Luật như sau:

“1. Thời kỳ, tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

2. Thời kỳ, tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thống nhất với thời kỳ, tầm nhìn của quy hoạch tỉnh.

3. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 10 năm. Tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 10 năm.

4. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hằng năm.”

(75) Kết cấu trong các Điều dự thảo đang quy định chung nội dung Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đan xem trong các Điều. Tuy nhiên trình bày như vậy khó theo dõi, trùng lặp và đôi khi bị lặp đi lặp lại về nội dung. Từ nguyên tắc lập, căn cứ lập, thời kỳ lập, nội dung lập, trách nhiệm lập, thẩm định, thẩm quyền

phê duyệt của Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất đều khác nhau, vì vậy cần trình bày lại theo hướng tách thành 02 phần riêng biệt (Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất).

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo có xin tiếp thu theo hướng như sau:

Dự thảo Luật quy định về trình tự, nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng cấp. Tiếp thu ý kiến, cơ quan chủ trì soạn thảo xin tiếp thu và tách riêng điều kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thành một điều riêng.

4. Điều 63. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

(76) Về ý kiến đề nghị tại 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu không quy định nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia mà nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

(77) Về ý kiến đề nghị quy định về nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia, trong đó có nội dung xác định chỉ tiêu sử dụng đất đối với đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất nhưng không quy định đối với đất khu công nghệ cao như Luật Đất đai 2013 hiện hành. Việc không quy định chỉ tiêu sử dụng đất đối với đất khu công nghệ cao trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia sẽ dẫn đến việc không có căn cứ để xác định phương hướng xây dựng các khu công nghệ cao trong quy hoạch vùng và phương án phát triển các khu công nghệ cao trong quy hoạch cấp tỉnh theo các quy định của Luật Quy hoạch năm 2017.

Về ý kiến này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và đã rà soát, chỉnh sửa trong dự thảo Luật phù hợp với Luật Quy hoạch.

(78) Có ý kiến Điểm b khoản 2 Điều 63 dự thảo Luật đề nghị bỏ 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: dự thảo luật tiếp thu theo hướng không quy định nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia mà nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

(79) Về ý kiến đề nghị Điểm d khoản 2 Điều 63 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; Quy định nêu trên là trùng lặp với Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng. Theo quy định tại khoản 4 Điều 3, từ Điều 25 đến Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị, khoản 30 Điều 3, Chương II Luật Xây dựng thì: Quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng đã bao gồm việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, nông thôn, bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng; trong đó, đã xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất, chỉ tiêu sử dụng đất, bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật (trên mặt đất, trên cao, ngầm dưới đất), hạ tầng xã hội, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan...

Do vậy, để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, đề nghị bỏ 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 tại điểm d khoản 2 Điều 63 dự thảo Luật.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: dự thảo luật tiếp thu theo hướng không quy định nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia mà nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

5. Điều 64. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

(80) Có ý kiến 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 (Điều 64 dự thảo Luật).

Vấn đề này, cơ quan soạn thảo tiếp thu và bổ sung thêm căn cứ để đảm bảo giải quyết các bất cập nêu trên và hoàn thiện dự thảo Luật như sau: “b) Các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng”.

(81) 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.

Vấn đề này cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh quy định tại các điểm a,b và d khoản 1 Điều 61 dự thảo Luật. Tiếp thu ý kiến bổ sung thêm căn cứ để đảm bảo giải quyết các bất cập nêu trên: “a) Các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng”

(82) *Về ý kiến đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “b) Kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, biến đổi khí hậu của cấp tỉnh; quy hoạch tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương”.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu sử dụng cụm từ: của tỉnh cấp tỉnh thay cho cụm từ “tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương” đúng như tinh thần chỉ đạo Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đã quy định: “Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện ...” và sửa đổi điểm d khoản 1 Điều 61.

(83) *Về ý kiến đề nghị xem xét bổ sung việc xác định trên bản đồ quy hoạch phạm vi đối với quy hoạch cấp tỉnh*

Về nội dung này, cơ quan soạn xin báo cáo như sau: từ khoản định là việc thể hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất; do vậy, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện vào điểm d khoản 2 Điều 61 như sau: “d) *Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lấn biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp*”

(84) *Đề nghị xem xét lại quy định “công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện” tại điểm c khoản 2 Điều 64 quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh*

Về nội dung này, cơ quan chủ trì soạn thảo xin tiếp thu và chỉnh sửa theo theo hướng bổ quy định này tại dự thảo (Điều 61).

(85) *Về ý kiến đề nghị 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 tế.*

Vấn đề này cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Tiếp thu ý kiến bổ sung thêm căn cứ để đảm bảo giải quyết các bất cập nêu trên: “b) Các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng; quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành có sử dụng đất cấp quốc gia, liên tỉnh”.

(86) *Về ý kiến đề nghị 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 Điều 64 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.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo tiếp thu và bổ sung thêm căn cứ để đảm bảo giải quyết các bất cập nêu trên và hoàn thiện dự thảo Luật như sau: b) Các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng; quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành có sử dụng đất cấp quốc gia, liên tỉnh”.

(87) *Về ý kiến đề nghị bổ sung thêm đất công trình cấp nước sạch, công trình nước mưa, nước thải*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu bổ sung vào Khoản 2 Điều 61 và Điều 62 của dự thảo Luật về nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện.

6. Điều 65. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

(88) *Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn về kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, nên quy định tại 01 Điều riêng*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo tiếp thu, cụ thể như sau:

Đề xuất hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng như sau: Tách kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thành Điều 63 riêng quy định về kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện tại dự thảo Luật.

(89) *Về ý kiến đề nghị quy định đối với các khu đất thu hồi để đấu giá hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất chỉ nên lập quy hoạch 1/2000*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Tiếp thu và không quy định tại dự thảo Luật do đã có quy định tại điều về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

(90) *Về ý kiến đề nghị 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) và 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.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo báo cáo tiếp thu, hoàn thiện vào khoản

3 Điều 61 dự thảo Luật như sau: “3. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai”.

(91) Về ý kiến đề nghị 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 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu bổ sung thêm điểm b khoản 1 Điều 61 dự thảo Luật như sau: b) Các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng; quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành có sử dụng đất cấp quốc gia, liên tỉnh.

(92) Về ý kiến đề nghị “...Đối với quận, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh... 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 thì không lập quy hoạch sử dụng đất...”. 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 quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành dành cho huyện, thị xã, thành phố (cấp 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, đến nay được áp dụng như đối với quận (Khoản 5 Điều 40 Luật Đất đai 2013).

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo tiếp thu và chỉnh sửa vào khoản 4 Điều 62 dự thảo Luật như sau: “ 3. Đối với quận, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và các chỉ tiêu sử dụng của địa phương”.

(93) Về ý kiến đề nghị bỏ nội dung về hướng tuyến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo theo hướng như sau: “đ) Xác định diện tích các vùng phụ cận 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”.

(94) Điểm b khoản 7 dự thảo quy định "Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất" là chưa hợp lý. Lý do: 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

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa như sau: Dự thảo Luật chỉ quy định việc xác định thông tin đến thửa đất khi lập kế hoạch sử dụng đất, đối với việc thể hiện thông tin đến thửa đất trong quy hoạch sử dụng đất sẽ được Chính phủ quy định chi tiết.

(95) Đề nghị bổ sung quy định cho phép cập nhật nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện dự thảo như sau: “Danh mục các công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất bị thu hồi.”

7. Điều 66. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh

(96) Về ý kiến 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, tuy nhiên tại dự thảo đã bỏ quy định về kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh mà thực hiện lồng ghép vào Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

(97) Về ý kiến đề nghị bỏ điểm a, b, e khoản 1 Điều 66 vì đây là lĩnh vực có đặc điểm riêng, có nhiệm vụ giữ gìn và bảo vệ Tổ quốc. Do vậy, cần phải ưu tiên trong việc sử dụng đất để xây dựng, phát triển lực lượng Quân đội, Công an, sẵn sàng thực hiện nhiệm vụ trong mọi tình huống.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bỏ điểm b, điểm e, giữ

nguyên và bổ sung điểm “Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch sử dụng đất quốc gia” đề nghị giữ nguyên nhằm đảm bảo các căn cứ pháp lý và thứ bậc của quy hoạch.

(98) *Về ý kiến đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của quốc gia”.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo tiếp thu và hoàn thiện vào điểm c khoản 1 Điều 64 dự thảo Luật như sau: “c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của quốc gia;”.

(99) *Về ý kiến 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”.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện khoản 1 Điều 64 dự thảo Luật như sau: “b) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm cho mục đích quốc phòng, an ninh;”.

(100) *Có ý kiến nêu 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.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nội dung quy định này đã giao Chính phủ quy định, do vậy cơ quan chủ trì soạn thảo xin tiếp thu và quy định cụ thể tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

(101) *Tại khoản 5 Điều 66 giao “Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai...”. Tuy nhiên, cần quy định ngay trong Luật về khái niệm, nội dung “hạn chế tiếp cận đất đai” để bảo đảm tính minh bạch; làm rõ phạm vi của khu vực hạn chế và các quy định về quy trình thủ tục, thẩm quyền xác định các khu vực hạn chế, đối tượng chịu những hạn chế, làm rõ Thủ tướng Chính phủ sẽ quyết định những vấn đề cụ thể nào, căn cứ để xem xét, quyết định*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa như sau: Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực đất đai ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

8. Điều 67. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(102) *Về ý kiến đề nghị tại khoản 2 và Khoản 3 Điều 67 dự thảo Luật 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện vào Điều 65 dự thảo Luật theo hướng: Cơ quan tài nguyên và môi trường cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Cơ quan tài nguyên và môi trường cấp huyện có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

(103) Về ý kiến đề nghị bổ sung nhu cầu sử dụng đất 05 năm cho mục đích quốc phòng, an ninh vào nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh bao tại điều 67 của dự thảo Luật.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện bổ sung điểm d khoản 2 Điều 65 dự thảo Luật như sau: “b) Nhu cầu và khả năng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh”

9. Điều 68. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(104) Về ý kiến đề nghị bổ sung từ “sơ đồ” sau cụm từ “hệ thống bản đồ” vào điểm a khoản 1 Điều 68 dự thảo Luật

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện vào Điều 66 dự thảo Luật theo hướng: “...nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ, sơ đồ về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất.”

(105) Về ý kiến đề nghị cần làm rõ hơn vai trò của nhân dân với tư cách là chủ sở hữu đất đai có quyền tham gia góp ý trong việc xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đề nghị việc quy định lấy ý kiến nhân dân là 1 thủ tục bắt buộc trong quá trình lập, rà soát, điều chỉnh và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt, hình thức lấy ý kiến cần thống nhất với quy định của Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở.

Vấn đề này cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện điểm a khoản 3 Điều 66 để phù hợp với Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở.

(106) Về ý kiến đề nghị ngoài trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất, đề nghị bổ sung thêm Trang thông tin điện tử của cơ quan Nhà nước hoặc cơ quan truyền thông chính thống của Nhà nước khi lấy ý kiến và công bố công khai quy hoạch để người dân dễ dàng tiếp cận các thông tin này. Hơn nữa, Dự thảo Luật mới quy định về việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng chưa quy định về việc lấy ý kiến trong việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Do vậy, đề nghị nghiên cứu, xem xét bổ sung quy định này tại Dự thảo Luật.

Về vấn đề này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau (Điều 66): Nội

dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Do vậy khi điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì cũng phải thực hiện các bước như khi lập mới quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm cả việc lấy ý kiến nhân dân. Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sẽ quy định cụ thể tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

(107) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định về thời hạn công khai nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên cổng thông tin điện tử Chính phủ, cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện dự thảo theo hướng đối với quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch; thời gian lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 45 ngày, cấp huyện là 30 ngày (Điều 66).

(108) Về ý kiến đề nghị tại khoản 4 Điều 68 dự thảo Luật 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.

Về ý kiến này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Tiếp thu ý kiến cơ quan soạn thảo không quy định tại dự thảo Luật thời gian lấy ý kiến quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh mà thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

(109) Về ý kiến đề nghị làm rõ việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 69 có áp dụng thủ tục, nội dung thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Điều 68 không? Đề nghị bổ sung quy định: báo cáo của Hội đồng thẩm định cần khẳng định rõ là có đủ điều kiện cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện dự thảo theo hướng bổ sung nội dung “Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 5 của Điều 69 quy định về rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Dự thảo Luật.

(110) Về ý kiến đề nghị cần làm rõ hơn vai trò của nhân dân với tư cách là chủ sở hữu đất đai có quyền tham gia góp ý trong việc xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đề nghị việc quy định lấy ý kiến nhân dân là 1 thủ tục bắt buộc trong quá trình lập, rà soát, điều chỉnh và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt, hình thức lấy ý kiến cần thống nhất với quy định của Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện điểm a khoản 3 Điều 66 để phù hợp với Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở.

(111) Về ý kiến đề nghị ngoài trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy

hoạch sử dụng đất, đề nghị bổ sung thêm Trang thông tin điện tử của cơ quan Nhà nước hoặc cơ quan truyền thông chính thống của Nhà nước khi lấy ý kiến và công bố công khai quy hoạch để người dân dễ dàng tiếp cận các thông tin này. Hơn nữa, Dự thảo Luật mới quy định về việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng chưa quy định về việc lấy ý kiến trong việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Do vậy, đề nghị nghiên cứu, xem xét bổ sung quy định này tại Dự thảo Luật.

Về vấn đề này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau (Điều 66): Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Do vậy khi điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì cũng phải thực hiện các bước như khi lập mới quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm cả việc lấy ý kiến nhân dân. Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sẽ quy định cụ thể tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

(112) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định về thời hạn công khai nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên cổng thông tin điện tử Chính phủ, cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện dự thảo theo hướng đối với quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch; thời gian lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 45 ngày, cấp huyện là 30 ngày (Điều 66).

(113) Về ý kiến đề nghị tại khoản 4 Điều 68 dự thảo Luật 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Tiếp thu ý kiến cơ quan soạn thảo không quy định tại dự thảo Luật thời gian lấy ý kiến quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh mà thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

(114) Về ý kiến đề nghị làm rõ việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 69 có áp dụng thủ tục, nội dung thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Điều 68 không? Đề nghị bổ sung quy định: báo cáo của Hội đồng thẩm định cần khẳng định rõ là có đủ điều kiện cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện dự thảo theo hướng bổ sung nội dung “Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 5 của Điều 69 quy định về rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Dự thảo Luật.

10. Điều 69. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(115) Về ý kiến đề nghị tại dự thảo Luật 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; Đề nghị chỉnh sửa căn cứ điều chỉnh tại khoản 2 Điều này theo hướng cụ thể hơn, hẹp hơn để thuận tiện cho việc áp dụng, cần quy định cụ thể các trường hợp được phép điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch để tránh tình trạng tùy tiện.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo tiếp thu vào khoản 1, 2 Điều 68 theo hướng: “1. Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia. 2. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh”.

11. Điều 71. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(116) Đề nghị chỉnh sửa căn cứ điều chỉnh tại khoản 2 Điều 71 Điều này theo hướng cụ thể hơn, hẹp hơn để thuận tiện cho việc áp dụng, cần quy định cụ thể các trường hợp được phép điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch để tránh tình trạng tùy tiện.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện theo hướng quy định cụ thể căn cứ điều chỉnh quy, kế hoạch sử dụng đất của từng cấp; đảm bảo chặt chẽ ở cấp trên và cho phép linh hoạt hơn ở cấp dưới để việc quản lý đất đai chặt chẽ, hiệu quả nhưng vẫn phát huy được nguồn lực đất đai để phát triển kinh tế, xã hội.

(117) Có ý kiến 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và đã hoàn thiện vào dự thảo Luật, quy định tại Điều 60, Điều 64 và Điều 254 của dự thảo Luật.

(118) Về ý kiến đề nghị xem xét trường hợp bổ sung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì cần bãi bỏ các quy định có liên quan tại Luật Quy hoạch, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch. Đồng thời, đề nghị quy định điều khoản chuyển tiếp để xử lý đối với các quy hoạch có liên quan đến đất được lập, phê duyệt đang được các địa phương triển khai thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và quy định tại điều khoản thi hành, theo đó rà soát và bãi bỏ quy định tại điểm 1 khoản 2 Điều 27

Luật Quy hoạch (“1) Định hướng sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;”). Ngoài ra, cơ quan soạn thảo xin được bổ sung Điều 59 về Nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đảm bảo đồng bộ với Luật Quy hoạch.

12. Điều 71. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(119) Về ý kiến đề nghị tại 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 quy định hàng năm.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo và tiếp thu như sau: Dự thảo Luật quy định để đảm bảo đưa đất vào sử dụng, hạn chế không đưa đất vào sử dụng và đảm bảo không làm ảnh hưởng đến quyền công dân tại khu vực quy hoạch. Tiếp thu ý kiến, cơ quan chủ trì soạn thảo xin tiếp thu vào khoản 5 Điều 72 trong dự thảo Luật theo hướng quy định sau 03 năm liên tục thì phải công bố hủy bỏ.

13. Điều 72. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(120) Về ý kiến 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và quy định cụ thể tại văn bản hướng dẫn thi hành luật.

14. Điều 73. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(121) Về ý kiến 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và chỉnh sửa vào c khoản 2 dự thảo theo hướng bổ sung “Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện và công bố công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã”.

15. Điều 76. Giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành

(122) *Tại khoản 1 Điều 76 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện vào Điều 237 như sau:

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 69 của Luật này.

2. Đối với địa phương đã được phê duyệt quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 theo quy định của pháp luật về quy hoạch thì được tiếp tục sử dụng phương án phân bố và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch.

V.2. Tiếp thu ý kiến Đại biểu Quốc hội

1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 68 đến Điều 84)

(123) *Ủy ban Kinh tế đề nghị tiếp tục rà soát, hoàn thiện quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy định về tầm nhìn, căn cứ lập, mối quan hệ, vị trí của quy hoạch sử dụng đất, đặc biệt là quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (chưa được quy định trong Luật Quy hoạch) trong hệ thống quy hoạch sử dụng đất quốc gia, các quy hoạch cấp quốc gia, cấp vùng và quy hoạch tỉnh phải tuân thủ các nguyên tắc quy định trong Luật Quy hoạch.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu và hoàn chỉnh vào dự thảo Luật theo hướng hoàn thiện nội dung của các Điều 56 về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Điều 59 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; Điều 60 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; Điều 61 về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; Điều 63 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh; Điều 64 về trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Điều 65 về lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Điều 67 về thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Điều

68 về điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Điều 70 về công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Điều 71 về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Bổ sung mới một Điều 62 về kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2. Về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 68)

(124) Về ý kiến đề nghị khoản 5 Điều 68 cần bổ sung cụm từ địa bàn cấp xã là đầy đủ hơn, không cần phải chi tiết, sẽ khó khăn trong quá trình thực hiện; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất là không khả thi. Trong điều kiện hiện nay, nếu giữ nguyên như quy định như dự thảo khi không thực hiện việc quy hoạch đến từng thửa đất sẽ không chỉ ảnh hưởng đến hiệu lực, hiệu quả trong công tác quy hoạch đất đai mà còn tạo ra những điểm nghẽn trong việc thực hiện quy hoạch phát triển kinh tế xã hội liên quan. Vì vậy, đề nghị thay vì quy định là trực tiếp trong dự thảo luật thì nên giao cho Chính phủ quy định chi tiết về vấn đề này. Điều này nó sẽ tạo cơ hội thuận lợi hơn để sau này chúng ta dễ thực hiện, đảm bảo vừa có quy trình thực hiện nó và đề nghị viết lại Khoản 5 như sau: “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 địa bàn cấp xã”. Ngoài quy hoạch sử dụng đất để triển khai các dự án đầu tư còn có các quy hoạch xây dựng chi tiết thể hiện rõ các khu chức năng, diện tích, ranh giới. Vì vậy, quy hoạch sử dụng đất nên quy định mang tính chất định hướng và tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ nhằm đảm bảo tính linh hoạt trong quá trình tổ chức thực hiện. Cần cân nhắc một số nội dung như quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất (Điều 68, Điều 73); trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 85 và Điều 86 là không khả thi, nhất là đối với các tỉnh miền núi. Hiện nay nhiều địa phương chưa hoàn thiện công tác đo đạc bản đồ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai dẫn đến việc thông tin cụ thể quy hoạch cấp huyện đến từng thửa đất gặp rất nhiều khó khăn, nhất là đối với đất nông nghiệp. Đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu xem xét lại nội dung về xác định chỉ tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, thể hiện thông tin đến từng thửa đất để đảm bảo tính khả thi vì thực tế có nhiều diện tích đất chưa được đo đạc địa chính, có diện tích thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW 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. Tuy nhiên, để đáp yêu cầu thực tế và như ý kiến của đại biểu đã nêu, cơ quan soạn thảo xin

tiếp thu và có quy định cụ thể đối với những địa phương chưa có bản đồ địa chính; các khu vực đô thị, khu dân cư tập trung, khu quy hoạch phát triển đô thị phải thể hiện thông tin đến từng thửa đất.

(125) Có ý kiến cho rằng nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng chưa thể hiện hết tinh thần của Luật Di sản văn hóa, việc bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh về chính sách, về ưu đãi đất đai cho tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa tại khoản 6 Điều 68 Dự thảo Luật như sau: “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” cho phù hợp với Luật Di sản văn hóa.

3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia (Điều 71), quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (Điều 72), quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện (Điều 73), quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh (Điều 74)

(126) Về ý kiến đề nghị Điều 71 cần xem xét sửa đổi, bổ sung, quy định rõ thời gian quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải được phê duyệt trước 6 tháng của năm cuối kỳ quy hoạch, Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho cấp tỉnh trước ngày 31/12 của năm cuối kỳ quy hoạch, cấp tỉnh phân bổ chỉ tiêu cấp huyện và hoàn thành việc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước 6 tháng của năm đầu kỳ quy hoạch, cấp huyện phải hoàn thành việc phê duyệt quy hoạch chậm nhất đến trước ngày 31/12 của năm đầu kỳ quy hoạch. Quy định về thời gian cụ thể để các địa phương thực hiện dễ hơn. Đề nghị bổ sung quy định đối với trường hợp dự án chuyển tiếp trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì Ủy ban nhân dân tỉnh không phải trình lại Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua vì đã trình rồi.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện trong Dự thảo Luật về thời gian trình phê duyệt và quy định cụ thể các trường hợp chuyển tiếp để tổ chức thực hiện.

(127) Về ý kiến đề nghị điểm b khoản 2 Điều 63 cần xem xét sửa đổi quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia 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 quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, các khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, đất tại đô thị, nông thôn, đất có di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và hoàn thiện dự thảo

theo hướng như sau: “b) 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 là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất công trình giao thông cấp quốc gia; đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn; đất có di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia; đất danh lam thắng cảnh cấp quốc gia;”.

(128) Về ý kiến đề nghị cần xem xét điểm b khoản 7 Điều 73 theo hướng quy định, đưa vào kế hoạch sử dụng đất đối với các dự án đầu tư công đã được bố trí vốn thực hiện trong năm kế hoạch chứ không phải là toàn bộ dự án trong trung hạn để phù hợp với Điều 68 và bảo đảm thực thi theo khoản 4 Điều 82 dự thảo Luật.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa trong Dự thảo Luật đối với nội dung về kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

(129) Về ý kiến đề nghị tại khoản 6 Điều 74 cần quy định cụ thể hơn về sự tham gia của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất, chỉ quy định trách nhiệm phối hợp giữa các cơ quan là chưa đủ.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, rà soát và chỉnh sửa dự thảo Luật cho phù hợp.

4. Về lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 76)

(130) Về ý kiến đề nghị bổ sung nhấn mạnh việc công khai bộ bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong nội dung lấy ý kiến Nhân dân, cần nghiên cứu cách thức để khi triển khai ở các tỉnh, các huyện, xã người dân tiếp cận được đầy đủ thông tin, hiểu và nắm được vấn đề tại khoản 2 Điều 76.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: về việc bổ sung công khai bản đồ, trách nhiệm giải trình đã được quy định tại điểm a khoản 1 về công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (trong đó bao gồm cả bản đồ quy hoạch sử dụng đất); cơ quan có trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải có trách nhiệm giải trình được quy định tại khoản 3 do các cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất theo từng cấp khác nhau nên trách nhiệm do cấp lập quy hoạch đó giải trình được quy định tại khoản 3 Điều này là đã xác định được cơ quan phải lập báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân.

(131) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định cụ thể trách nhiệm giải trình và công khai việc tiếp thu, giải trình ý kiến của Nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (khoản 3 Điều 76) để Nhân dân theo dõi, đồng thời cần quy định một tỷ lệ tán thành cụ thể của người dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm điều kiện để trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

ngiên cứu bổ sung quy định về cơ chế giải quyết trong trường hợp người bị tác động bởi quy hoạch không đồng ý với giải trình của cơ quan lập quy hoạch.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật chỉ quy định về nội dung, hình thức lấy ý kiến nhân dân. Đối với các nội dung chi tiết về lấy ý kiến nhân dân sẽ được cụ thể hóa trong Nghị định của Chính phủ.

(132) Về ý kiến đề nghị cân nhắc xem xét lại quy định phải lấy ý kiến nhân dân đối với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất 5 năm đối với tỉnh, kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với huyện vì khi xây dựng kế hoạch chúng ta phải căn cứ vào quy hoạch được duyệt. Việc xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm nếu phải tổ chức lấy ý kiến nhân dân sẽ mất nhiều thời gian, đôi khi là hình thức, gây chậm trễ.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, rà soát và chỉnh sửa dự thảo Luật cho phù hợp.

5. Về rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 79)

(133) Về ý kiến đề nghị sửa đổi quy định tại khoản 3 Điều 79 như sau: “Trong quá trình tổ chức thực hiện có thể điều chỉnh về quy mô, địa điểm, về số lượng dự án, công trình hoặc nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân nhưng phải đảm bảo không vượt chỉ tiêu sử dụng đất, thuê lại đất đã được phân bổ và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất” vì khi thay đổi về quy mô, địa điểm về số dự án, công trình sẽ làm thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất có liên quan. Quy định không làm thay đổi chỉ tiêu là không phù hợp với thực tiễn, do vậy, nên quy định việc điều chỉnh đảm bảo không vượt chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ cho phù hợp với thực tiễn trong quá trình áp dụng.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa trong quá trình hoàn thiện Dự thảo Luật, theo đó giao Chính phủ quy định cụ thể về nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

(134) Có ý kiến cho rằng nên nghiên cứu quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (Điều 79) cho phù hợp và đảm bảo nhanh nhất và thực hiện được các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn; nghiên cứu quy định rà soát việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để khắc phục tình trạng điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất diễn ra rất phổ biến làm mất đi tính ổn định của kế hoạch, quy hoạch, gây phương hại đến lợi ích công cộng, lợi ích quốc gia; quy định về rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong dự thảo cần phải cụ thể hơn, chặt chẽ hơn.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật và giao Chính phủ quy định về trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cho phù hợp với thực tiễn.

(135) Có ý kiến cho rằng việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải xem xét tổng thể với các điều khác để đảm bảo tính kịp thời, tránh chậm trễ trong việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch, nếu quy định cứng là 5 năm định kỳ rà soát là chưa kịp thời. Đề nghị là kỳ điều chỉnh quy hoạch là 5 năm nhưng khi có thay đổi về kinh tế - xã hội hoặc vấn đề lớn thì cho phép điều chỉnh ngay.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định về định kỳ rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đã được quy định tại Khoản 2 của Điều này mà không phải chờ đến kỳ rà soát, điều chỉnh quy hoạch.

Về việc điều chỉnh quy mô, địa điểm trong quy hoạch sử dụng đất. Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa trong quá trình hoàn thiện Dự thảo Luật cho phù hợp.

6. Về tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 80)

(136) Khoản 2 Điều 80 dự thảo Luật giao Chính phủ quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đề nghị rà soát với Phụ lục 4 của Luật Đầu tư về Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, trong đó có ngành, nghề “kinh doanh dịch vụ về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” để bảo đảm thống nhất về tên gọi của ngành, nghề này.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa trong Dự thảo Luật đối với điều về điều kiện tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

7. Về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 82)

(137) Khoản 1 Điều 82 dự thảo Luật quy định “Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đã được Quốc hội quyết định”. Đề nghị rà soát nội dung này, tránh trùng lặp với quy định tại khoản 1 Điều 78 dự thảo Luật, đồng thời, đề nghị tiếp tục rà soát cơ chế phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, bổ sung các quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí làm cơ sở cho việc phân bổ chỉ tiêu, bảo đảm thúc đẩy sử dụng đất hiệu quả, công khai, công bằng và minh bạch. Một số địa phương có điều kiện thu hút đầu tư, đón dòng dịch chuyển vốn đầu tư (Hải Dương, Bình Phước, Phú Thọ, Tiền Giang...) phản ánh việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho khu, cụm công nghiệp còn chưa phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, do đó, Ủy ban Kinh tế đề nghị phân tích rõ hơn nguyên nhân của tình trạng trên và có giải pháp khắc phục. Khoản 1 Điều 82 cần nghiên cứu, rà soát cơ chế phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, bổ sung các tiêu chí làm cơ sở cho việc phân bổ chỉ tiêu bảo đảm thúc đẩy sử dụng đất hiệu quả, công khai, công bằng, minh bạch.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa và bỏ nội dung quy định Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đã được Quốc hội quyết định đã được quy định tại khoản 1 Điều 82 để tránh trùng với nội dung đã quy định tại khoản 1 Điều 78 Dự thảo Luật.

(138) Khoản 4 Điều 82 dự thảo Luật quy định “Trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố công khai thì người sử dụng đất không bị hạn chế về các quyền sử dụng đất đã được pháp luật quy định”. Đề nghị bổ sung chế tài xử lý trong trường hợp cơ quan nhà nước không điều chỉnh hoặc hủy bỏ, không công bố điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích sử dụng đất, bảo đảm người dân dễ dàng tiếp cận được thông tin về vấn đề này và thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa bổ sung tại Dự thảo Luật về trách nhiệm của các cơ quan trong quản lý nhà nước về đất đai.

(139) Về ý kiến đề nghị xem xét, nghiên cứu, bổ sung vào khoản 4 Điều 82 những quy định cụ thể về điều kiện để đưa vào kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đối với những trường hợp quy định tại Điều 85, 86 dự thảo Luật đất đai sửa đổi, hạn chế đưa vào kế hoạch sử dụng đất cấp huyện những công trình chưa đủ điều kiện làm kéo dài thời gian thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất; bổ sung thêm quy định các trường hợp phải thực hiện điều chỉnh, hủy bỏ (không phải tất cả các trường hợp sau 3 năm chưa có quyết định thu hồi, chưa chuyển mục đích sử dụng đất đều phải thực hiện điều chỉnh, hủy bỏ); và quy định việc đưa vào kế hoạch sử dụng đất những năm tiếp theo đối với những công trình đã hủy bỏ.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa trong Dự thảo Luật đối với nội dung về kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

(140) Về ý kiến đề nghị hàng năm mỗi địa phương trên cơ sở kế hoạch sử dụng đất phải có nguồn tài chính để thực hiện nhiệm vụ kế hoạch sử dụng đất đai đề ra.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa và bổ sung nội dung về nguồn kinh phí để tổ chức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào Dự thảo Luật.

(141) Tại Khoản 5 đề nghị bổ sung thành: “Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh... công bố công khai việc hủy bỏ thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất...” để rõ nghĩa.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa như ý kiến của Đại biểu.

(142) Về ý kiến đề nghị bổ sung chế tài xử lý trong trường hợp cơ quan nhà nước không điều chỉnh hoặc hủy bỏ, không công bố điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích sử dụng đất, bảo đảm người dân dễ dàng tiếp cận thông tin về vấn đề này và thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, rà soát và chỉnh sửa dự thảo Luật về nội dung trách nhiệm của các cơ quan trong thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.

8. Về giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành (Điều 84)

(143) Dự thảo Luật đã thể chế hóa chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW về “quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện”. Tuy nhiên, để tránh mâu thuẫn có thể phát sinh giữa quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được lập theo quy định của pháp luật về đất đai và quy hoạch tỉnh được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch, đề nghị nghiên cứu, đánh giá tác động kỹ lưỡng hơn đối với phương án xử lý chuyển tiếp trong trường hợp này. Bên cạnh đó, Luật Quy hoạch quy định về quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, do đó, dự thảo Luật cần có phương án xử lý mối quan hệ giữa quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh của từng địa phương, quy hoạch chung xây dựng của 5 thành phố trực thuộc Trung ương; nghiên cứu cơ chế xử lý và giải quyết xung đột, mâu thuẫn giữa các quy hoạch sử dụng đất và giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch khác có liên quan.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa trong quá trình hoàn thiện Dự thảo Luật.

(144) Luật Đất đai đã thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW, có quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, đề nghị thiết kế đầy đủ việc chuyển tiếp của Luật Quy hoạch, của Luật Đất đai khi có hiệu lực năm 2024 đồng thời có hiệu lực với kỳ quy hoạch mới theo Luật Quy hoạch. Đề nghị Chính phủ phải rà soát việc phân bổ quy hoạch để tránh tình trạng phải điều chỉnh quy hoạch nhiều làm ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội, đặc biệt là các dự án liên quan đến đất đai của các cơ quan, địa phương liên quan đến quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, cấp tỉnh, kể cả phải điều chỉnh lại, phân bổ chỉ tiêu đất quốc gia đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã có quy định về điều khoản chuyển tiếp, trong đó đã quy định những trường hợp được tiếp tục thể hiện và các trường hợp cần thiết phải rà soát, điều

chỉnh cho phù hợp sau khi Dự thảo Luật được Quốc hội thông qua.

(145) Về ý kiến đề nghị đánh giá tác động kỹ lưỡng hơn đối với phương án xử lý mâu thuẫn có thể phát sinh giữa quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được lập theo quy định của pháp luật về đất đai và quy hoạch tỉnh được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch; xử lý mối quan hệ giữa quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh của từng địa phương; nghiên cứu cơ chế xử lý và giải quyết xung đột, mâu thuẫn giữa các quy hoạch sử dụng đất và giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch khác có liên quan.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, rà soát và chỉnh sửa dự thảo Luật cho phù hợp tại điều quy định về giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành.

VI. CHƯƠNG VI. THU HỒI ĐẤT, TRỪNG DỤNG ĐẤT

VI.1. Tiếp thu ý kiến nhân dân

1. Điều 77. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

(146) Về ý kiến đề nghị bổ sung các trường hợp sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh để phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước về quốc phòng, an ninh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định tại Điều 74 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

2. Điều 78. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

(147) Về 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 có thể xem xét liệt kê cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

Tiếp thu ý kiến của nhân dân, Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân quy định về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo hướng:

+ Quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất để thực hiện các công trình công cộng như: giao thông, thủy lợi, năng lượng, bưu chính viễn thông...

+ Quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất để thực hiện các công trình sự nghiệp như: trụ sở các tổ chức sự nghiệp, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp; trụ sở của tổ chức xã hội, cơ sở văn hoá, sinh hoạt cộng đồng, vụ xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, khoa học và công nghệ, ngoại giao...

+ Quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng khác như: dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản, dự án lấn biển, xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội...

(148) Về ý kiến đề nghị bổ sung trường hợp thu hồi đất khi điều chỉnh biên giới quốc gia; đề nghị làm rõ khái niệm chỉnh trang đô thị; xem xét bổ cục lại các khoản của Điều luật để dễ áp dụng; bổ sung thêm quy định chuyển tiếp.

Tiếp thu ý kiến của nhân dân, cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: bổ sung trường hợp thu hồi đất khi điều chỉnh biên giới quốc gia để có căn cứ xem xét bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho công dân Việt Nam có đất thu hồi do điều chỉnh biên giới. Không quy định khái niệm chỉnh trang đô thị mà thống nhất thực hiện theo các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

(149) Về ý kiến đề nghị bổ sung một số trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng: (1) Khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn, tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản phục trên phạm vi liên huyện hoặc liên vùng; (2) phòng chẩn trị y học cổ truyền; cơ sở dịch vụ cận lâm sàng; cơ sở cấp cứu ngoại viện; (3) dự án trồng, bảo tồn gen cây thuốc để phát triển dược liệu y học cổ truyền, các hình thức tổ chức của cơ sở khám chữa bệnh; (4) khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu công nghệ thông tin tập trung; khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; (5) công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định vào Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(150) Về ý kiến đề nghị bổ sung thu hồi đất đối với dự án khu dân cư nông thôn.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định tại Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

3. 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

(151) Về ý kiến bổ sung quy định về căn cứ thu hồi đất trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng

chỉnh sửa khoản 3 Điều 75 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân như sau: “*Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thực hiện thu hồi đất theo quyết định, chấp thuận đã được phê duyệt.*”

(152) *Về ý kiến đề nghị bổ sung điều kiện Nhà nước thu hồi đất để thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định tại Điều 76 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

4. Điều 80. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

(153) *Về ý kiến đề nghị rà soát các trường hợp thu hồi đất do vi phạm để phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan như Luật đầu tư, 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.*

Tiếp thu ý kiến của nhân dân, cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa Điều 78 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: kết cấu lại điều luật, quy định rõ hơn đối với một số hành vi vi phạm như:

- + Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính trong các trường hợp không nộp hoặc chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê;
- + Hành vi không sử dụng đất trồng cây hằng năm; đất trồng rừng;
- + Hành vi vi phạm tiến độ sử dụng đất liên quan đến dự án đầu tư.

(154) *Về ý kiến đề nghị xem xét bỏ cụm từ “cố ý” trong hành vi hủy hoại đất do khó xác định*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định tại Điều 77 dự thảo Luật cho phù hợp.

(155) *Về ý kiến đề nghị quy định rõ hành vi người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước là không thực hiện nghĩa vụ tài chính*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng: “6. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính trong các trường hợp sau đây:

a) *Không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày có thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;*

b) *Chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quá thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế.”*

(156) *Về ý kiến đề nghị xem xét xử lý đối với hành vi không sử dụng đất*

nông nghiệp giống như quy định của Luật Đất đai năm 2013

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào Điều 77 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng lấy lại quy định của Luật Đất đai năm 2013, cụ thể: “7. Đất trồng cây hằng 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 và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng”.

(157) Về ý kiến đề nghị xem xét sửa đổi quy định về thu hồi đất chậm tiến độ để dễ thực hiện và phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định tại Điều 77 của dự thảo Luật cho phù hợp.

5. 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

(158) Về ý kiến 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”.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 77 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: gộp hành vi giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng với hành vi người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất do hai hành vi này có tính chất giống nhau, theo đó Nhà nước sẽ xem xét thu hồi đối với trường hợp “Người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất;”.

6. Điều 82. Thẩm quyền thu hồi đất

(159) Về ý kiến đề nghị phân cấp thẩm quyền thu hồi đất cho cấp huyện

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 79 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất của tổ chức thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai và thu hồi do chấm dứt theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp: 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.

(160) Về ý kiến đề nghị bổ sung thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ quyết định thu hồi đất quốc phòng, an ninh để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên cơ sở đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 79 dự thảo Luật

tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng:

“2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất quốc phòng, an ninh thuộc các trường hợp quy định tại Điều 74 và Điều 75 của Luật này sau khi có văn bản chấp thuận của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an. Trường hợp không thống nhất ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định.”

“4. Việc thu hồi đối với đất quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 2 Điều này thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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.”

7. 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

(161) Về ý kiến đề nghị bổ sung chủ sở hữu tài sản, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong các quan hệ thừa kế, giao dịch dân sự được thông báo trong quá trình thu hồi đất

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định tại Điều 80 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(162) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định về hiệu lực của thông báo thu hồi đất

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 80 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: *“5. Hiệu lực của thông báo thu hồi đất là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất mà không tính thời gian quy định tại khoản 1 Điều này.”*

8. 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

(163) Về ý kiến đề nghị không đưa Hội đồng nhân dân và Mặt trận tổ quốc cùng cấp vào hội đồng bồi thường để đảm bảo giữ được chức năng giám sát

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 81 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng Ủy ban nhân dân cấp huyện mời đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và đại diện các tổ chức chính trị - xã hội khác tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giám sát.

(164) Về ý kiến đề nghị giao Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và UBND cấp xã quản lý quỹ đất sau giải phóng mặt bằng

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 81 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: đất đã thu hồi mà chưa giao, chưa cho thuê sử dụng tại khu vực nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; tại khu vực đô thị thì giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

(165) Về ý kiến đề nghị bổ sung trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào Điều 81 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: bổ sung một khoản quy định Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 83 (mới, được đề xuất trên đây) của Luật này.

(166) Về ý kiến đề nghị bổ sung trách nhiệm của tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc hỗ trợ Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào Điều 81 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: bổ sung một khoản quy định “Đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo chức trách, nhiệm vụ được giao.”

(167) Về ý kiến đề nghị bổ sung trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong công tác chỉ đạo về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào Điều 81 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: bổ sung một khoản quy định “Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo theo dõi việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cấp huyện; kịp thời tháo gỡ khó khăn không thuộc thẩm quyền của cấp huyện.”

9. 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

(168) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn về nội dung phổ biến khi tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào Điều 82 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: quy định cụ thể hơn nội dung họp dân tại khoản 1 như sau:

“1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy

ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân về các nội dung:

a) Mục đích, ý nghĩa, tầm quan trọng của dự án, công trình được triển khai trên vùng đất dự kiến thu hồi;

b) Các quy định của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất;

c) Dự kiến nội dung kế hoạch triển khai bồi thường, hỗ trợ;

d) Dự kiến khu vực tái định cư trong trường hợp người có đất bị thu hồi phải chuyển chỗ ở và kế hoạch tái định cư.”

(169) Về ý kiến đề nghị sắp xếp lại 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 tại khoản 2 cho hợp lý

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 82 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(170) Về ý kiến đề nghị 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

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 82 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: Trường hợp không liên lạc và không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi thì thông báo trên đài truyền hình, phát thanh Trung ương, địa phương trong 03 lần liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong suốt thời gian giải phóng mặt bằng.

(171) Về ý kiến đề nghị làm rõ thời gian vận động thuyết phục và thời gian cưỡng chế

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào Điều 82 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: “*Việc tổ chức, vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất bị thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc.*”

(172) Về ý kiến đề nghị đề nghị sửa lại bố cục điểm a khoản 3 Điều 85 dự thảo Luật để bảo đảm logic

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý điểm a khoản 3 Điều 82 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân như sau:

“a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 30 ngày. Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, 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 đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;”

(173) Về ý kiến đề nghị 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.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 82 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư và người có đất thu hồi được bàn giao nhà ở tái định cư, trừ trường hợp được phép thu hồi đất sau đây:

Thứ nhất, người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ và đồng ý nhận tiền bồi thường chi phí tạm cư;

Thứ hai, được bố trí tái định cư bằng suất đất tái định cư và người được bố trí tái định cư lựa chọn phương án tự xây nhà ở;

Thứ ba, người có đất bị thu hồi đồng ý nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở.

Thứ tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã bố trí nhà ở tái định cư hoặc nhà ở tạm cư đảm bảo điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho người có đất thu hồi nhưng người có đất thu hồi không chấp hành việc thu hồi đất.

10. Điều 87. Cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất

(174) Về các ý kiến liên quan đến cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất gồm: kết cấu lại các khoản, bổ sung quy định không cường chế vào ngày lễ theo truyền thống của đồng bào dân tộc; đề nghị quy định rõ kinh phí cường chế do ngân sách hay người bị cường chế; bổ sung thời hiệu ban hành quyết định cường chế. Bổ sung nguyên tắc không được cường chế khi chưa cấp đất tái định cư.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 84 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

11. Điều 88. Trưng dụng đất

(175) Về ý kiến đề nghị rà soát quy định về thẩm quyền trưng dụng đất thống nhất, đồng bộ với Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 85 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp với Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản.

VI.2. Tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội⁹

1. Về thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 85)

(176) Về ý kiến đề nghị Điều 85 cần sửa đổi khoản 8: “làm 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”; sửa đổi khoản 10: “làm 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”; bổ sung một khoản theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết điều này để có cơ sở ban hành nghị định quy định chi tiết, tạo thuận lợi khi áp dụng.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định tại Điều 74 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

2. Về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 86)

a) Ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế:

(177) Ủy ban Kinh tế đề nghị rà soát, quy định cụ thể hơn về điều kiện, tiêu chí cụ thể đối với trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Dự thảo Luật đã bổ sung định nghĩa dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, tuy nhiên, phạm vi được quy định

⁹ Nội dung góp ý của Đại biểu Quốc hội theo dự thảo Luật trình Quốc hội Khóa XV tại Kỳ họp thứ 4

còn rộng, chưa cụ thể tiêu chí, cần phân biệt rõ hơn giữa mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và mục đích kinh tế đơn thuần để minh bạch trong việc thu hồi đất, tránh bị lạm dụng, gây bức xúc cho người sử dụng đất, dẫn đến tình trạng khiếu nại, khiếu kiện. Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định đánh giá tác động về mặt xã hội đối với các dự án khi thu hồi đất.

Đồng thời, Ủy ban Kinh tế đề nghị rà soát các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 86 dự thảo Luật, bảo đảm phù hợp với yêu cầu của Nghị quyết số 18-NQ/TW và Hiến pháp năm 2013, xác định rõ tính chất vì lợi ích quốc gia, công cộng để tránh lạm dụng, thu hồi đất tràn lan, không đúng bản chất, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người có đất thu hồi; quy định một cách cụ thể, rõ ràng các loại dự án, tránh quy định quá rộng, chung chung. Theo đó, cần rà soát các trường hợp: “dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư theo hướng tuyến giao thông và các điểm kết nối giao thông theo quy hoạch” (khoản 1); “dự án nhà ở tập trung cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp” (điểm a khoản 2); “dự án khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung” (điểm g khoản 2); “dự án đô thị” (điểm h khoản 2); “dự án khu dân cư nông thôn” (điểm i khoản 2); “dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở” (điểm a khoản 3); “dự án lấn biển” (điểm b khoản 3); “dự án khai thác khoáng sản” (điểm c khoản 3); “dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ” (điểm d khoản 4);

- Ủy ban Kinh tế đề nghị cần nhắc việc thu hồi đất đối với dự án nhà ở thương mại để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất. Các dự án nhà ở thương mại mang tính chất kinh doanh là chủ yếu, mặc dù sẽ tác động đến phát triển kinh tế - xã hội nói chung nhưng lợi ích trước mắt và trực tiếp sẽ mang lại cho các chủ đầu tư thực hiện dự án. Dự án nhà ở thương mại khó và không có cơ sở rõ ràng để xác định có thuộc phạm vi phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hay không để quy định thành trường hợp Nhà nước thu hồi đất, dẫn đến dễ bị lợi dụng, dẫn đến tình trạng khiếu nại, khiếu kiện gia tăng. Nghị quyết số 18-NQ/TW đặt ra nhiệm vụ: “Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại”. Do đó, Ủy ban Kinh tế đề nghị đánh giá kỹ lưỡng các tác động kinh tế - xã hội, sự phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW và cần nhắc thận trọng việc đưa dự án nhà ở thương mại thuộc dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Bên cạnh đó, khái niệm “dự án đô thị” là thuật ngữ mới, là nội dung mới được đưa vào điều luật khi xác định Nhà nước thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, công cộng, do đó, cần làm rõ nội hàm và có giải thích cụ thể. Ngoài ra, có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định về việc thu hồi đất để bố trí đất làm trụ sở cho các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài tại Việt Nam, bảo đảm thực hiện quy định của Công ước Viên năm 1961 về quan hệ ngoại giao, Công ước Viên năm 1963 về quan hệ lãnh sự, tạo điều kiện bố trí trụ sở cần thiết cho

cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng:

Một là, chỉnh sửa toàn diện Điều 86 của dự thảo Luật ý kiến nhân dân, nay là Điều 75 của dự thảo Luật theo hướng:

+ Quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất để thực hiện các công trình công cộng như: giao thông, thủy lợi, năng lượng, bưu chính viễn thông...

+ Quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất để thực hiện các công trình sự nghiệp như: trụ sở các tổ chức sự nghiệp, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp; trụ sở của tổ chức xã hội, cơ sở văn hoá, sinh hoạt cộng đồng, vụ xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, khoa học và công nghệ, ngoại giao...

+ Quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng khác như: dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản, dự án lấn biển, xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội...

Đối với các dự án có giá trị địa tô chênh lệch cao như dự án đô thị, dự án nhà ở thương mại,... thì Nhà nước chỉ thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Hai là, chỉnh sửa Điều 79 của dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân (nay là Điều 76 của dự thảo Luật sau khi tiếp thu, hoàn thiện) theo hướng: bổ sung quy định về điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

b) Ý kiến thảo luận ở tổ:

(178) Có ý kiến cho rằng việc thu hồi đất đều có chung một mục đích là phát triển kinh tế - xã hội, trừ thu hồi đất phục vụ mục đích an ninh, quốc phòng.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(179) Về ý kiến đề nghị làm rõ hơn việc thu hồi đất cho mục đích quốc gia, công cộng, an ninh quốc phòng để tránh áp dụng pháp luật không rõ ràng, tránh xảy ra vấn đề quy trách nhiệm cho người tổ chức thực hiện; quy định cụ thể hơn về mục đích, phạm vi, điều kiện, tiêu chí cụ thể xác định dự án thuộc diện do nhà nước thu hồi và việc nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng vì vấn đề lớn nhất của tranh chấp đất đai là xác định thế nào là thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng; chưa phân biệt rõ với dự án có mục đích kinh tế đơn

thuần.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(180) Có ý kiến cho rằng quy định tại Điều 86 về việc Nhà nước tổ chức thu hồi đất đối với dự án đô thị, nhà dự án nhà ở thương mại, coi đó như là dự án quan trọng cần ưu tiên là không hợp lý, không công bằng vì đây là chỉ các hoạt động kinh tế đơn thuần, không phục vụ lợi ích công cộng mà chủ yếu phục vụ lợi ích của nhà đầu tư, doanh nghiệp bất động sản; gây bất công cho các lĩnh vực khác, cần quy định theo hướng chủ đầu tư phải thực hiện việc thỏa thuận với người sử dụng đất; cần quy định cụ thể và chặt chẽ hơn về điều kiện, trình tự, thủ tục, tránh việc lợi dụng hoặc hiểu khác nhau trong thực tiễn quá trình triển khai thực hiện; cần nhắc việc luật quy định dự án xây dựng khu đô thị, dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở thì thuộc diện nhà nước thu hồi đất mà không thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(181) Về ý kiến đề nghị nghiên cứu, bổ sung thêm các nhóm dự án tại Điều 86, như: dự án xã hội hóa trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, thể thao, văn hóa, bảo trợ xã hội... thuộc danh mục kêu gọi thu hút đầu tư của tỉnh, thành phố

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(182) Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật quy định chưa cụ thể, thống nhất về thẩm quyền của Quốc hội đối với các dự án đầu tư theo Luật Đầu tư 2020, thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội đối với dự án đầu tư của Luật Đầu tư công năm 2019. Các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội xem xét, quyết định cho dự án đầu tư công và Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư năm 2020 quy định thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án PPP của Quốc hội. Trong khi các dự án đầu tư trên đều phải sử dụng đất, Luật Đất đai lại xác định các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, nhà nước sẽ thu hồi đất. Như vậy, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư không được quy định là dự án quan trọng quốc gia thì có thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất hay không.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 75 và Điều 76 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng:

- Điều 75 chỉ liệt kê các trường hợp Nhà nước thu hồi đất;
- Điều 76 quy định về căn cứ, điều kiện thu hồi đất, trong đó có điều kiện đối với dự án đầu tư, cụ thể: Dự án đầu tư thuộc diện thu hồi đất đã có quyết định phê

duyet dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

(183) Về ý kiến đề nghị đề nghị rà soát điều kiện, tiêu chí cụ thể về thu hồi đất quy định tại Điều 86, phù hợp với Hiến pháp, Nghị quyết số 18-NQ/TW giảm tối đa việc thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, hạn chế việc thu hồi đất ở, đất phi nông nghiệp, giảm đến mức tối đa trong việc thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng; cân nhắc quy định tại khoản 1 Điều 86 về việc Nhà nước thu hồi đất đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(184) Có ý kiến cho rằng Điều 86 quy định tạo quỹ đất theo hướng tuyến giao thông chưa được cụ thể (chưa quy định phạm vi, bán kính) và trùng lặp, áp dụng nhầm lẫn thẩm quyền giữa các cơ quan như Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ và HĐND cấp tỉnh. Mặt khác quy định vẫn ghi là dự án đô thị là do Nhà nước thu hồi đất. Đề nghị cân nhắc, xem xét điểm này đã phù hợp với Nghị quyết 18 của Ban Chấp hành Trung ương chưa? Đề nghị xác định trường hợp nào thu hồi đất theo Điều 86, trường hợp nào thu hồi đất theo Điều 89. Đồng thời sửa đổi phù hợp với các quy định của Luật tín ngưỡng, tôn giáo như: bổ sung vào khoản 2, khoản 3 đối tượng cơ sở đào tạo tôn giáo và quy định tại Khoản 1 của Điều 213 của dự thảo luật về đất tôn giáo. Đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về chủ thể sử dụng đất tôn giáo, tín ngưỡng không phải là cơ sở tôn giáo. 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 văn hóa, tâm linh liên quan đến tôn giáo đối với loại đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý toàn diện Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(185) Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật sử dụng kỹ thuật liệt kê tên các loại hình dự án thuộc diện nhà nước thu hồi đất nhưng không quy định rõ khái niệm, loại hình dự án đó sẽ tham chiếu theo văn bản pháp luật chuyên ngành nào, đề nghị xem xét bổ sung thêm một khoản quy định loại hình dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan; sử dụng đúng khái niệm loại hình dự án theo pháp luật chuyên ngành để dễ đối chiếu và thực hiện; điểm h khoản 2 Điều 86 quy định về dự án đô thị nhưng pháp luật chuyên ngành về xây dựng và đô thị không có khái niệm này mà chỉ có dự án xây dựng khu đô thị; Dự thảo Luật hiện đang liệt kê ra một số trường hợp thực hiện thu

hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, tuy nhiên lại không liệt kê những trường hợp sẽ thực hiện theo thỏa thuận. Điều đó sẽ dẫn đến việc trên thực tế có thể vận dụng trường hợp này là quyết định thu hồi đất vì mục đích công cộng, trường hợp kia có thể không phải và thực hiện theo dạng là nhận chuyển nhượng, cho thuê, thuê lại và góp vốn.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 75 và Điều 123 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân trên cơ sở trao đổi với các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất về các thuật ngữ; có quy định để xác định thứ tự ưu tiên trường hợp thu hồi đất, trường hợp thỏa thuận tại khoản 5 Điều 118 của dự thảo Luật.

(186) Rà soát một số trường hợp thu hồi đất do ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân quy định tại điểm d khoản 4 Điều 86 để không trùng lặp với quy định tại Điều 89 dự thảo Luật.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

3. Về 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 (Điều 87)

(187) Về ý kiến đề nghị chỉnh lý lại khoản 3 Điều 87 để bảo đảm tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư được phê duyệt.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

4. 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 (Điều 89)

(188) Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm a khoản 1 có thể gây ra cách hiểu không rõ ràng giữa “giảm nhu cầu sử dụng đất” và “giảm diện tích sử dụng đất” ; Có ý kiến đề nghị quy định rõ tiêu chí, nguyên tắc để xác định “giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất”, chủ thể có quyền và trách nhiệm đánh giá “nhu cầu sử dụng đất” của người sử dụng đất theo điểm a khoản 1; có ý kiến cho rằng trường hợp người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng đất và chủ động trả đất theo điểm a khoản 1 dễ nhầm lẫn với trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất theo điểm c khoản 1

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 78 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng quy định: “2. Người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại

đất;”

(189) Có ý kiến cho rằng đất do Nhà nước thu hồi, sắp xếp, xử lý là trụ sở làm việc của cơ quan, đơn vị hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước thì tài sản gắn liền với đất thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Quản lý tài sản công nên dẫn đến vướng mắc trong thực hiện.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

(190) Có ý kiến đề nghị quy định chặt chẽ để đảm bảo quyền lợi của người bị thu hồi đất có nơi ở mới, nơi sản xuất mới, bảo đảm cuộc sống.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 78 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

5. Thẩm quyền thu hồi đất (Điều 90)

(191) Có ý kiến đề nghị giao thẩm quyền thu hồi đất và thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển nhượng mục đích sử dụng đất đối với “người Việt Nam định cư ở nước ngoài” cho UBND cấp huyện để thống nhất vì dự thảo quy định thu hồi đất thì thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện (điểm b khoản 2 Điều 90) trong khi giao, cho thuê đất, cho phép chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất thì lại thuộc UBND cấp tỉnh (điểm c và d khoản 1 Điều 132)

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 79 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(192) Về ý kiến đề nghị để tránh áp dụng máy móc, hiểu nhầm khi có dự án thì mới thu hồi đất, dẫn đến khó bảo đảm thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh trong trường hợp cần thiết, đề nghị chỉnh sửa lại khoản 1 Điều 87 của dự thảo Luật như sau: “dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 86 của Luật này”; nghiên cứu, bổ sung 01 khoản tại Điều này: “Trường hợp cần phải thu hồi để thực hiện ngay cho nhiệm vụ quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thống nhất với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có thu hồi, xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định và bổ sung vào quy hoạch đất”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng: bổ sung khoản 4 Điều 79 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân như sau:

“4. Việc thu hồi đối với đất quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 2 Điều

này thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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.”

6. Về 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 (Điều 91)

(193) Quy định tại Điều 91 dự thảo Luật chỉ đề cập đến việc thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi, chưa bao quát được trường hợp thu hồi đất có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người khác hoặc có tác động đến các giao dịch hợp pháp liên quan đến đất bị thu hồi. Để bảo đảm quyền được tiếp cận thông tin của các chủ thể chịu tác động trực tiếp, gián tiếp của việc thu hồi đất, Ủy ban Kinh tế đề nghị bổ sung đối tượng được thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người này không đồng thời là người sử dụng đất và các chủ thể khác đang có giao dịch được xác lập đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất liên quan đến đất bị thu hồi.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa Điều 80 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng bổ sung quy định về người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để có thể bao quát hết các trường hợp người có quan hệ với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thực tế.

7. Về tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất đã thu hồi (Điều 92)

(194) Để bảo đảm lợi ích của người bị thu hồi đất, Ủy ban Kinh tế đề nghị quy định trong thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có đại diện do những người bị thu hồi đất thống nhất cử tham gia.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu chỉnh sửa Điều 80 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng:

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 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. Ủy ban nhân dân cấp huyện mời đại diện Hội đồng nhân

dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và đại diện các tổ chức chính trị - xã hội khác tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giám sát.

8. Về cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc (Điều 94) và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất (Điều 95)

(195) Ủy ban Kinh tế đề nghị bổ sung quy định cụ thể về đối tượng của việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc bao gồm cả các chủ thể có quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp và các chủ thể đang có giao dịch hợp pháp đối với đất bị thu hồi, tài sản gắn liền với đất bị thu hồi; bổ sung trường hợp không chấp hành quyết định kiểm đếm, quyết định thu hồi đất của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất (tại điểm a khoản 2 Điều 94 và điểm a khoản 2 Điều 95).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu chỉnh sửa Điều 84 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: bổ sung quy định về chủ sở hữu tài sản, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

(196) Có ý kiến cho rằng thực tiễn khi quyết định thu hồi đất, trên các giấy tờ của người sử dụng đất, có những giấy tờ đã được chuyển nhượng cho những đối tượng khác nên khi thực hiện việc kiểm đếm bắt buộc gặp vướng mắc giữa đối tượng nằm trong quyết định và đối tượng đang hiện hữu sử dụng đất. Do đó, đề nghị làm rõ chủ thể có thể là người có quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp về các chủ thể đang có trong các giao dịch hợp pháp. Đối với đất bị thu hồi, tài sản gắn liền với đất bị thu hồi có thể thông qua các hợp đồng đã được công chứng. Những đối tượng thuộc đối tượng cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm, quyết định thu hồi đất cũng đề nghị bổ sung trường hợp không chấp hành quyết định kiểm đếm, quyết định thu hồi đất của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 94).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu chỉnh sửa Điều 84 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: bổ sung quy định về chủ sở hữu tài sản, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

9. Về trưng dụng đất (Điều 96)

(197) Ủy ban Kinh tế đề nghị quy định rõ đối tượng trưng dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất cũng như việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có thiệt hại về tài sản đối với người sử dụng đất, người có tài sản gắn liền với đất. Bên cạnh đó, có ý kiến đề nghị rà soát quy định của dự thảo Luật về trưng dụng đất với quy định của Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản năm 2008 để bảo đảm phù hợp với phạm vi điều chỉnh của 2 luật, quy định thống nhất, tránh trùng lặp, mâu thuẫn.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào Điều 85 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: bổ sung quy định về bồi thường đối với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong dự thảo Luật.

VII. CHƯƠNG VII. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

VII.1. Tiếp thu ý kiến nhân dân

1. Về kết cấu của Chương

(198) Về ý kiến đề nghị sắp xếp lại bố cục Chương VII, đưa những Điều quy định chung vào một mục để đảm bảo tính logic, khoa học, tránh trùng lặp.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào dự thảo Luật theo hướng bổ sung thêm Mục I (Quy định chung) gồm 04 Điều quy định về: Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt; Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiêu dự án riêng); Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để đảm bảo tính logic, khoa học, tránh trùng lặp.

2. Về khái niệm bồi thường

(199) Đề nghị chỉnh sửa lại khái niệm “bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất” tại khoản 4 Điều 3 Dự thảo Luật để thống nhất với nội dung khoản 2 Điều 86 về thứ tự hình thức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào dự thảo Luật theo hướng sửa lại khoản 6 Điều 3 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân như sau: “6. Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất thu hồi cho người bị thu hồi đất.”

3. Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

(200) Về ý kiến 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 xác định mức thu nhập của người sử dụng đất trước và sau thu hồi, 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.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào các Điều 86, 93, 106 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng quy định cụ thể, chi tiết 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” tại các Điều trong dự thảo Luật, cụ

thể: (1) đa dạng hình thức bồi thường bằng tiền, bằng đất, bằng nhà ở; (2) các khoản hỗ trợ như: hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ khác; (3) bồi thường thiệt hại về nhà ở, công trình sinh hoạt theo đơn giá xây mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương; (4) Việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất; khu tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi; ưu tiên tái định cư tại chỗ.

4. 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

(188) Về ý kiến cho rằng điều kiện bồi thường về đất căn cứ vào đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận còn chưa rõ ràng và không phù hợp trong một số trường hợp, cụ thể: quy định điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; tuy nhiên, các trường hợp Nhà nước thu hồi đất đều đã được quy hoạch sử dụng đất cho các dự án, công trình (không còn đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nữa) nên dẫn đến vướng mắc khi xác định đối tượng được bồi thường về đất. Đề nghị bổ sung đối tượng “tổ chức tôn giáo trực thuộc” đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê vào đối tượng được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào dự thảo Luật theo hướng quy định cụ thể điều kiện bồi thường về đất cho từng đối tượng sử dụng đất mà không căn cứ vào việc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định đối tượng được bồi thường về đất nhằm tháo gỡ vướng mắc phát sinh. Đồng thời tiếp thu bổ sung đối tượng “tổ chức tôn giáo trực thuộc” vào đối tượng được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

5. Điều 100. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

(189) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể cách xác định giá bồi thường thiệt hại cây hàng năm, cây lâu năm

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào Điều 98 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng quy định giá tính bồi thường thiệt hại đối với cây hàng năm, cây lâu năm là giá thị trường tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Bổ sung cách tính bồi thường thiệt hại đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch khi bị Nhà nước thu hồi đất.

6. Điều 104. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

(190) Về ý kiến đề nghị bỏ việc 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.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào Điều 103 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng quy định bỏ quy định việc thành lập Quỹ hỗ trợ cho người bị hạn chế khả năng lao động. Các đối tượng này sẽ được hưởng khoản hỗ trợ khác theo quy định của pháp luật về bảo trợ xã hội, đồng thời được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng tiền mà không cần điều kiện trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

7. 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

(191) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào Điều 104 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng quy định trách nhiệm Bộ Lao động và Thương binh xã hội trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất thu hồi đất trong độ tuổi lao động; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ Quyết định của Thủ tướng Chính phủ ban hành chính sách cụ thể cho phù hợp tình hình thực tế địa phương; Ủy ban nhân dân lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người trong độ tuổi lao động tại địa phương.

8. Điều 106. Lập và thực hiện dự án tái định cư

(192) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể thời gian hoàn thành khu tái định cư, việc bố trí tái định cư phải hoàn thành trước khi quyết định thu hồi đất; đề nghị 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.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào dự thảo Luật theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện dự án tái định cư để đảm bảo chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất bị thu hồi, việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất. Trường hợp tái

định cư tại chỗ mà người có đất ở thu hồi mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở.

9. Điều 107. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở

(193) Về ý kiến đề nghị quy định việc thu hồi đất ở chỉ thực hiện sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào Điều 105 và Điều 106 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng việc phê duyệt, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất. Đồng thời, có quy định về một số trường hợp được phép thu hồi đất nếu được người có đất bị thu hồi đồng ý và Nhà nước đã đảm bảo về tạm cư hoặc tái định cư cho người dân.

(194) Về ý kiến cho rằng 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

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào dự thảo Luật theo hướng quy định “không còn chỗ ở nào khác” là tính trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi.

10. Điều 109. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

(195) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể nguồn để thực hiện chi trả số tiền bằng với tiền chậm nộp cho người được bồi thường trong trường hợp cơ quan nhà nước chi trả bồi thường chậm; sửa đổi quy định 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 phê duyệt thì gửi số tiền này vào tài khoản tiền gửi của Chủ đầu tư tại Kho bạc nhà nước hoặc sửa theo hướng giao Chính phủ quy định để phù hợp với điểm d, khoản 6, Điều 10 Nghị định 99/2021/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào Điều 89 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: Kinh phí chi trả bồi thường chậm được lấy từ ngân sách của cấp phê duyệt phương án. 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 tiền gửi của Chủ đầu tư mở tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ theo lãi suất không kỳ hạn.

VII.2. Tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội

1. Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

(196) Có ý kiến cho rằng để lượng hóa việc đảm bảo thu nhập, điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ là vấn đề rất khó; cần quy định chi tiết, định lượng cụ thể nguyên tắc này để bảo đảm tính khả thi và thống nhất trong thực hiện.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào các Điều 86, 93, 106 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng quy định cụ thể, chi tiết 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” tại các Điều trong dự thảo Luật, cụ thể: (1) đa dạng hình thức bồi thường bằng tiền, bằng đất, bằng nhà ở; (2) các khoản hỗ trợ như: hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ khác; (3) bồi thường thiệt hại về nhà ở, công trình sinh hoạt theo đơn giá xây mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương; (4) Việc bố trí tái định cư phải hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất; khu tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi; ưu tiên tái định cư tại chỗ.

(197) Về ý kiến cho rằng quy định đa dạng các hình thức bồi thường, tạo sự linh hoạt cho địa phương và phù hợp với nhu cầu của người có đất thu hồi nhưng đây là vấn đề mới, cần đánh giá tác động kỹ lưỡng hơn, đặc biệt việc bồi thường bằng đất khác.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu ý kiến nhân dân, đối tượng chịu tác động để đánh giá đầy đủ tác động của chính sách, nghiên cứu hoàn thiện Dự thảo Luật quy định hình thức bồi thường phù hợp, đảm bảo tính khả thi, đảm bảo quyền và lợi ích cho người có đất thu hồi.

(198) Về ý kiến đề nghị quy định việc thu hồi đất ở chỉ thực hiện sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu vào Điều 86 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng việc phê duyệt, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, việc bố trí tạm cư nếu có phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

2. Điều 98. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

(199) Về ý kiến bổ sung vào dự thảo Luật nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất; nguyên tắc tái định cư phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định dự

thảo Luật cho phù hợp.

3. Điều 99. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

(200) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu quy định vào Điều 97 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: 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 theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

4. Điều 104. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

(201) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể trong dự thảo luật hoặc có điều khoản giao cho Chính phủ quy định về các trường hợp không đủ điều kiện bồi thường nhưng được hỗ trợ về tài sản để giải quyết các vấn đề phát sinh trong thực tiễn

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: Luật hóa quy định về hỗ trợ khác tại Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất vào Điều 103 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân.

VIII. Chương VIII. PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

VIII.1. Tiếp thu ý kiến nhân dân

1. Điều 111. Phát triển quỹ đất

(202) Về ý kiến đề nghị quy định rõ Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất sử dụng đất của các dự án đầu tư, dự án tái định cư

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng bổ sung vào khoản 1 Điều 107 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân nội dung “Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư và các dự án tái định cư.”

(203) Về ý kiến đề nghị việc phát triển quỹ đất phải có quy hoạch tổng thể sử dụng công khai tại các nơi công cộng để người dân biết, sử dụng hợp lý.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng bổ sung các nguyên tắc nêu trên vào khoản 2 Điều 107 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân như sau: “2. Việc phát triển quỹ đất, quản lý và sử dụng

quỹ đất phải theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật.”

(204) Về ý kiến đề nghị bổ sung loại đất đưa vào để tạo quỹ đất

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng bổ sung các loại đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; đất do tổ chức phát triển quỹ đất nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Quy định này sẽ giúp xác định cụ thể hơn các loại đất tạo quỹ đất.

2. Điều 112. Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất

(205) Về ý kiến 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 đấu 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu chỉnh sửa vào Điều 108 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng quy định rõ 02 loại dự án tạo quỹ đất gồm:

Loại thứ nhất: để đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Dự án nhà ở thương mại; Dự án đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ; Dự án hỗn hợp gồm nhà ở và kinh doanh dịch vụ, thương mại; Dự án kết cấu hạ tầng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển; Dự án lấn biển.

Loại thứ hai: không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư gồm: dự án tái định cư; dự án nhà ở xã hội; các dự án khác theo yêu cầu phát triển của địa phương.

3. Điều 113. Quỹ phát triển đất

(206) Về ý kiến đề nghị quy định rõ quỹ phát triển đất là quỹ tài chính ngoài ngân sách nhà nước

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào 109 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: “*Quỹ phát triển đất của địa phương là Quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập để tiếp nhận và ứng vốn phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, để tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 107 của Luật này.*”

4. Điều 115. Tổ chức phát triển quỹ đất

(207) Về ý kiến cho rằng không nên quy định cứng tổ chức phát triển quỹ

đất được thành lập ở cấp tỉnh, để địa phương linh động trong quá trình tổ chức thực hiện

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 111 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: Tổ chức phát triển quỹ đất được thành lập theo mô hình đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập ở cấp tỉnh hoặc cấp huyện để phục vụ công tác phát triển quỹ đất tại địa phương. Quy định nêu trên để tạo điều kiện cho các địa phương linh hoạt trong việc quyết định mô hình tạo quỹ đất cho phù hợp. Đối với các địa phương là các đô thị lớn có nguồn lực tài chính mạnh có thể xem xét thành lập mô hình doanh nghiệp hoặc kết hợp giữa doanh nghiệp và các Trung tâm phát triển quỹ đất thành lập ở cấp huyện để thực hiện nhằm đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

(208) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định mở rộng thêm kinh phí từ nguồn ngân sách và từ nguồn huy động hợp pháp khác; 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 111 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

VIII.2. Tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội

Điều 124 dự thảo Luật quy định về ngân hàng đất nông nghiệp, đây là nội dung mới, do đó, Ủy ban Kinh tế đề nghị nghiên cứu kỹ kinh nghiệm quốc tế về triển khai mô hình ngân hàng đất nông nghiệp để xem xét việc áp dụng trong điều kiện của Việt Nam. Đồng thời, đề nghị tiếp tục nghiên cứu làm rõ sự cần thiết, địa vị pháp lý, chức năng, nhiệm vụ, tổ chức hoạt động của ngân hàng đất nông nghiệp để bảo đảm tính khả thi, tránh chồng chéo với các cơ quan quản lý nhà nước khác; nghiên cứu quy định bảo đảm quỹ đất do ngân hàng đất nông nghiệp quản lý được sử dụng hiệu quả, tránh hoang hóa, lãng phí. Có nhiều ý kiến góp ý về ngân hàng đất nông nghiệp, cụ thể:

(209) Có ý kiến cho rằng quy định về phát triển quỹ đất tại Chương VIII đã thể hiện sự quan tâm của Đảng và Nhà nước với vấn đề phát triển quỹ đất theo đúng tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

(210) Về ý kiến đề nghị Nhà nước phải quy hoạch quỹ đất dành cho phát triển hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng; đề nghị trong quy hoạch, kế hoạch phát triển quỹ đất phải dành tỷ lệ nhất định cho việc xây dựng cơ sở y tế, giáo dục ngoài công lập nhằm bảo đảm điều kiện sống của người dân ở những khu đó, nhất là khi quy hoạch những khu đô thị mới, khu chung cư, nhà ở xã hội.

(211) Về ý kiến đề nghị chưa thành lập Ngân hàng đất nông nghiệp vì: (1) cơ sở dữ liệu đất đai, đặc biệt về đất nông nghiệp chưa đầy đủ; (2) các doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp rất ít, đặc biệt là vùng nông thôn, vùng miền núi, hộ gia đình, cá nhân là khách hàng của Ngân hàng đất nông nghiệp cũng rất ít; (3) loại ngân hàng này hiện một số nước có thành lập, chưa đảm bảo kinh nghiệm về thực tiễn, cũng như về lý luận. Có thể đề xuất thí điểm trước.

(212) Có ý kiến cho rằng quy định về ngân hàng đất nông nghiệp chưa rõ, khó triển khai đề nghị nghiên cứu kỹ, cân nhắc bảo đảm tính khả thi.

(213) Có ý kiến cho rằng quy định về Ngân hàng Nông nghiệp không rõ ràng, là tổ chức tín dụng nhưng lại thành lập theo Luật Doanh nghiệp, hoạt động như một doanh nghiệp bình thường. Đề nghị cần làm rõ nội dung này; quy định rõ về chức năng, nhiệm vụ của Ngân hàng đất nông nghiệp.

(214) Có ý kiến cho rằng quy định về ngân hàng đất nông nghiệp là một mô hình mới để thể chế hóa quan điểm, chủ trương tập trung tích tụ ruộng đất, nâng cao hiệu quả đất nông nghiệp, tuy nhiên khoản 1 Điều 124 chưa đề cập đến hoạt động của ngân hàng đất nông nghiệp có sự điều chỉnh của Luật các tổ chức tín dụng không và cơ quan nào có thẩm quyền thành lập ngân hàng đất nông nghiệp; hoạt động của mô hình ngân hàng đất nông nghiệp có chịu sự quản lý của Ngân hàng Nhà nước hay chịu sự quản lý nhà nước của bộ, ngành nào. Đề nghị là cơ quan soạn thảo nghiên cứu cân nhắc, bổ sung đầy đủ nội dung về hoạt động của ngân hàng nghiệp.

(215) Có ý kiến cho rằng Điều 124 có bổ sung mới về ngân hàng đất nông nghiệp được coi là một doanh nghiệp nhà nước do Chính phủ thành lập theo Luật doanh nghiệp nhưng trong dự thảo nghị định chi tiết kèm theo thì chưa có đề cập đến nội dung của Điều 124 về ngân hàng đất nông nghiệp.

(216) Có ý kiến cho rằng Điều 124 quy định thành lập ngân hàng đất nông nghiệp, Điều 123 quy định về tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện phát triển quỹ đất. Đề nghị ban soạn thảo xem xét bổ sung quy định thành lập ngân hàng đất nông nghiệp hay không? Hay là chức năng này giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện. Như thế sẽ không phát sinh tăng thêm biên chế khi thành lập mới tổ chức và không chồng chéo chức năng, nhiệm vụ giữa hai cơ quan, tổ chức này.

(217) Về ý kiến đề nghị tại Điều 119 của dự thảo Luật về phát triển quỹ đất cần bổ sung quy định UBND cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương quy định cụ thể về chính sách tạo lập, phát triển quỹ đất được quy định tại Điều này. Có cho rằng Điều 119 quy định tạo lập quỹ đất từ việc thực hiện dự án lấn biển đầu tư bằng nguồn vốn nhà nước, đề nghị xem xét quỹ đất tạo lập từ thực hiện dự án lấn biển đầu tư bằng nguồn vốn tư nhân.

(218) Có ý kiến cho rằng tại Điều 120 dự thảo Luật quy định “Các dự án

tao quỹ đất gồm: a) Dự án thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 86 của Luật này; b) Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng được tách từ các dự án đầu tư thuộc trường hợp thu hồi đất”. Tuy nhiên, tại Điều 86 chưa quy định Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với “Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng được tách từ các dự án đầu tư thuộc trường hợp thu hồi đất”; đề nghị xem xét bổ sung nội dung này vào Điều 86.

(219) Về ý kiến đề nghị làm rõ việc quản lý, hạch toán khi cho thuê ngắn hạn quỹ đất chưa sử dụng; quy định cụ thể hơn về thời gian và điều kiện cho thuê, không làm ảnh hưởng mục đích chính của việc phát triển và sử dụng quỹ đất này hoặc lợi dụng cho thuê đất theo hình thức này để tránh đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Có ý kiến đề nghị có cơ chế quản lý cụ thể để tránh tiêu cực và lãng phí khi cho thuê quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư gây ra (khoản 3 Điều 122).

(220) Có ý kiến tán thành việc quy định về Quỹ phát triển đất trong dự thảo Luật nhằm thể chế hóa yêu cầu của Nghị quyết 18, bảo đảm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai. Tuy nhiên, đề nghị cân nhắc quy định về nguồn tài chính của Quỹ; việc phân bổ nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hằng năm của địa phương cho Quỹ; làm rõ về các nguồn huy động khác theo quy định của pháp luật. Có ý kiến cho rằng Quỹ phát triển đất mâu thuẫn với quy định điều hành của Chính phủ, cần xem xét lại nguồn để bố trí phát triển quỹ đất. Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định về Quỹ Phát triển đất tránh đặt ra thêm bộ máy, nghiên cứu để pháp luật khác điều chỉnh, không đưa vào Luật Đất đai.

(221) Về ý kiến đề nghị tiếp tục nghiên cứu làm rõ sự cần thiết, địa vị pháp lý, chức năng, nhiệm vụ, tổ chức hoạt động của ngân hàng đất nông nghiệp; nghiên cứu quy định bảo đảm quỹ đất do ngân hàng đất nông nghiệp quản lý được sử dụng hiệu quả, tránh hoang hóa, lãng phí. Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định về ngân hàng đất nông nghiệp, tránh đặt ra thêm bộ máy, nghiên cứu để pháp luật khác điều chỉnh, không đưa vào Luật Đất đai. Có ý kiến đề nghị cần xác định rõ Ngân hàng đất nông nghiệp tại Điều 124 dự thảo Luật có phải là doanh nghiệp hay không; nếu là doanh nghiệp thì phải quy định và sửa Luật Doanh nghiệp cho phù hợp.

(222) Về ý kiến đề nghị đánh giá cụ thể về vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức bộ máy của Trung tâm phát triển quỹ đất ở các địa phương.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào dự thảo Luật cá ý kiến về ngân hàng đất nông nghiệp theo hướng:

Không thành lập riêng ngân hàng đất nông nghiệp mà giao chức năng, nhiệm vụ của tổ chức này cho Tổ chức phát triển quỹ đất. Theo đó, Tổ chức phát

triển quỹ đất có chức năng 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; bỏ điều quy định về ngân hàng đất nông nghiệp.

IX. Chương IX. GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

IX.1. Tiếp thu ý kiến nhân dân

1. Mục 1. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1.1. Điều 116. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

(223) Về ý kiến 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. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung nội dung tại khoản 2 Điều 116 như sau: “2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm: d) Quyết định chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư trong 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. e) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư thuộc trường hợp không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật.”. Lý do: Để đảm bảo sự phù hợp với khoản 3, khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020. Quy định tại Khoản 2 Điều 116: Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tại dự thảo quy định không căn cứ vào dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận tại Điều 30, 31, 32 Luật Đầu tư năm 2020 là chưa phù hợp. Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; 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, tại dự thảo chưa quy định cơ quan nào có thẩm quyền ban hành. Như vậy, dự thảo quy định cần rà soát bổ sung và chỉnh sửa cho phù hợp với pháp luật có liên quan, cần quy định thời điểm ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất so với thời điểm Quyết định chấp thuận tại Điều 30, 31, 32 Luật Đầu tư năm 2020. 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Tách khoản 1 thành 2 khoản, trong đó khoản 1 quy định căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khoản 2 quy định căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

(224) Về ý kiến đề nghị: Tại khoản 2 Điều 116, đề nghị bổ sung các căn cứ: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Căn cứ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất là Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

(225) Về ý kiến đề nghị sửa cụm từ "văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất" tại khoản 1 thành "văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất" cho thống nhất với Điều 150 Dự thảo.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Ý kiến góp ý liên quan đến kỹ thuật soạn thảo sẽ được rà soát toàn bộ dự thảo Luật để đảm bảo tính thống nhất.

(226) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định giao đất, cho thuê đất theo phân kỳ tiến độ đầu tư, đề nghị bổ sung căn cứ giao đất, cho thuê đất không thông qua

đầu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất “Đơn xin giao đất, cho thuê đất”. Lý do: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Quy định của pháp luật về đất đai hiện hành có trường hợp thu hồi đất theo tiến độ dự án nên có tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng theo từng giai đoạn và bàn giao từng giai đoạn. Dự thảo Luật tiếp tục kế thừa quy định này để thu hồi đất theo tiến độ dự án. Đồng thời, tiếp thu ý kiến này dự thảo Luật bổ sung khoản mới quy định theo hướng: Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, cụ thể *“Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư.”*

(227) Về ý kiến đề nghị cần có quy định riêng cho trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất với các dự án lấn biển.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu ý kiến góp ý về trường hợp giao đất, cho thuê đất lấn biển được thực hiện theo loại đất có mặt nước ven biển như các loại đất khác trong dự thảo Luật này nhưng bổ sung khoản 3 Điều 185 dự thảo Luật quy định cụ thể chế độ sử dụng đất có mặt nước ven biển để thực hiện dự án lấn biển.

(228) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu rà soát lại các thuật ngữ liên quan của pháp luật chuyên ngành để sửa đổi thống nhất trong toàn bộ dự thảo Luật theo hướng thống nhất với Luật Đầu tư công, không áp dụng cho dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2014.

(229) Về ý kiến đề nghị xem xét lại căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân là kế hoạch sử dụng đất hằng năm

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng *“5. Căn cứ cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở là quy hoạch sử dụng đất cấp*

huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

(230) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu rà soát kỹ thuật cho thống nhất giữa quy định tại khoản này với Khoản 1 Điều 114 như ý kiến góp ý (phần vượt hạn mức đất nông nghiệp).

(231) Về ý kiến đề nghị điểm b khoản 2 Điều 116 quy định căn cứ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó có quy định Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất “b) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; 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”. 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 (ví dụ: chuyển mục đích từ đất lúa lên đất vườn để trồng trọt, chăn nuôi hay để tách ra bán cho nhiều hộ...; nếu tách ra bán cho nhiều hộ thì vườn cây đó phải đảm bảo tiêu chí canh tác hay không...); 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 chồng chéo.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: điểm b bỏ cụm từ “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 thống nhất với quy định tại khoản 1 Điều 118 giao Chính phủ quy định tiêu chí, điều kiện; tiếp thu hoàn thiện điểm b bỏ cụm từ “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”.

(232) Về ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “rừng sản xuất” vào điểm b khoản 2 cho phù hợp với thực tiễn và phù hợp với việc phân loại 3 loại rừng theo Luật Lâm nghiệp. Đồng thời, quy định bổ sung thêm căn cứ: Văn bản chấp thuận chủ

trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để phù hợp với quy định tại các Điều 30, Điều 31 và Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: điểm b bỏ cụm từ “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” và bổ sung thống nhất tại khoản 1 Điều 118.

(233) Về ý kiến 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 tại khoản 3 Điều 116 để thống nhất với Khoản 3 Điều 65 dự thảo Luật.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu rà soát kỹ thuật bỏ 1 cụm từ “chuyên mục đích”; bổ sung căn cứ là “quy hoạch đô thị” đối với nơi đã có quy hoạch đô thị được phê duyệt nhưng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện chưa được phê duyệt cho thống nhất với quy định tại khoản 3 Điều 65 của dự thảo Luật.

(234) Về ý kiến đề nghị bỏ quy định về hạn mức do Chính phủ quy định tại khoản 3 Điều 116 vì không khả thi, chỉ là thủ tục, điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất của hộ gia đình; đề nghị bỏ cụm từ “chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thì” tại khoản 3 Điều 116. Lý do: có cụm từ này thì những thửa đất không có đất ở sẽ không được chuyển đổi thành đất ở, trong khi nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất của người dân là thực tế; ý kiến đề nghị không hạn chế về hạn mức quyền chuyển mục đích từ đất vườn trong cùng thửa đất ở sang đất ở của nhân dân. Nội dung “Quy định hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hạn mức do Chính phủ quy định”. Quy định này dẫn đến cách hiểu hộ gia đình, cá nhân chỉ được chuyển mục đích đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở, các loại đất nông nghiệp khác không được chuyển mục đích mặc dù phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đề nghị bỏ nội dung này, hoặc quy định đất nông nghiệp nói chung được chuyển mục đích. Hạn mức chuyển mục đích đối với hộ gia đình, cá nhân giao cho UBND cấp tỉnh quy định cho phù hợp với điều kiện từng địa phương. Nội dung quy định này cần chỉnh sửa và mở rộng phạm vi cho phép cho hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đối với các thửa đất được nhà nước giao đất nhưng không có điều kiện để sản xuất và cũng không thể chuyển đổi cơ cấu cây trồng, nhưng phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hạn mức do Chính phủ quy định. Lý do để

ngợi: vấn đề này sẽ giải quyết tình trạng lãng phí, phát huy nguồn lực từ đất do không canh tác sản xuất, đặc biệt đối với khu vực đô thị sẽ góp phần chỉnh trang và tạo mỹ quan đô thị.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Sửa Khoản 3 theo hướng bỏ cụm từ: “*theo hạn mức do Chính phủ quy định*”; sửa Khoản 3 theo hướng bổ sung trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư sang đất ở, từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở; tiếp thu sửa Khoản 3 theo hướng bỏ cụm từ: “*theo hạn mức do Chính phủ quy định*” và mở rộng Khoản 3 theo hướng bổ sung trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư sang đất ở, từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở.

(235) *Về ý kiến đề nghị sửa khoản 3 Điều 116 thành “Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hạn mức do Chính phủ quy định và 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 thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và các chỉ tiêu sử dụng của địa phương”; ý kiến sửa khoản 3 Điều 116 như sau: “Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang trong cùng thửa đất có đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hạn mức do Chính phủ quy định”, do các quận đã có quy hoạch phân khu nên không lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Đồng thời, bổ sung trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân từ đất nông nghiệp sang nhóm đất phi nông nghiệp vì tại khoản 3 Điều 116 quy định chỉ được chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở; Đối với các trường hợp sử dụng đất nông nghiệp mà thửa đất độc lập (không có đất ở) thì sẽ không được chuyển mục đích; Ý kiến về khoản 3 Điều 116: Đề nghị bổ sung thêm nội dung về chuyển mục đích sử dụng đất từ 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 để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất cũng như việc sử dụng đất đúng mục đích, chỉnh trang đô thị. Đề nghị bổ sung quy định cụ thể điều kiện chuyển mục đích sang đất ở đối với các thửa đất nông nghiệp thuần túy phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại các khu vực đã được đầu tư xây dựng về cơ sở hạ tầng hoàn thiện, đảm bảo điều*

kiện để ở. Nếu không cho chuyển mục đích thì việc thu hồi đất để thực hiện các công trình công cộng sẽ rất khó khăn nhất là đường giao thông. Trên thực tế, việc chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân chủ yếu là đối với các thửa đất có đất vượt hạn mức đất ở. Đối với các thửa đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư, không còn khả năng canh tác mặc dù có những diện tích rất nhỏ người dân muốn chuyển đổi sang đất ở phải đăng ký với UBND cấp huyện để đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình UBND thành phố phê duyệt. Quy trình trên kéo dài, không đáp ứng kịp thời nhu cầu của người dân; có nguy cơ gây thất thu ngân sách. Vì vậy, đề nghị điều chỉnh khoản 3 Điều 116 Dự thảo như sau: 3. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc sử dụng đất nông nghiệp xen kẹt liền kề thửa đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hạn mức do Chính phủ quy định. 4. Chính phủ quy định chi tiết điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với các thửa đất nông nghiệp xen kẹt quy định tại Khoản 3 Điều này.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu sửa Khoản 3 theo hướng bổ sung trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư sang đất ở, từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì căn cứ vào Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; tiếp thu bổ sung khoản mới quy định theo hướng Chính phủ quy định chi tiết về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để Nghị định quy định chi tiết gắn với cải cách thủ tục hành chính như ý kiến góp ý.

(236) Về ý kiến đề nghị: Khoản 3 Điều 116 quy định “... theo hạn mức do Chính phủ quy định”; và theo Điều 20 Luật Lâm nghiệp có quy định hạn mức cụ thể cho cấp tỉnh. Do vậy, cần nghiên cứu, bổ sung cho đồng bộ giữa các điều, khoản trong dự thảo và các Luật đã có hiệu lực; Đề nghị điều chỉnh thành “hạn mức cho phép chuyển mục đích sử dụng”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Bổ khoản 4 như ý kiến góp ý và Nhà nước sẽ tăng cường các giải pháp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để quản lý chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời đảm bảo quyền của người sử dụng đất chủ động quyết định khai thác, sử dụng đất có hiệu quả hơn theo cơ chế kinh tế thị trường.

(237) Về ý kiến đề nghị Khoản 3 Điều 116, đề nghị sửa thành “3. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở và các thửa đất nông nghiệp tiếp giáp các thửa đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đối tượng, hạn mức do Chính phủ quy định”. Lý do: Hiện nay có

rất nhiều thửa đất nông nghiệp, đất liền kề nằm xen kẹt trong khu dân cư, đồng thời giảm bớt thủ tục hành chính và việc lập kế hoạch giảm bớt sự sai sót; mặt khác tránh chuyển đổi mục đích không đúng nhu cầu, không thuộc đối tượng, không có hạn mức.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Bổ sung quy định về trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thống nhất về thẩm quyền, trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức trong quá trình tổ chức thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất này, gắn với yêu cầu cải cách hành chính, thông qua hồ sơ sẽ kiểm soát đối tượng như ý kiến góp ý

(238) Về ý kiến đề nghị về văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất: Đề nghị nghị quy định nội dung cụ thể của: Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án đầu tư và Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân. Khoản 3: làm rõ quy định đối với các trường hợp: Làm rõ hạn mức do chính phủ quy định đối với hạn mức của thửa đất do hay của hộ gia đình, cá nhân đó; Đối với các thửa đất nông nghiệp (không có sẵn đất ở) thì diện tích chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như thế nào; Việc xác định diện tích chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt thì diện tích cho phép chuyển đổi được xác định theo thửa đất hay theo hộ gia đình, trường hợp hộ gia đình, cá nhân là người ngoài địa phương (ngoài phạm vi tỉnh) đến mua đất và chuyển mục đích sử dụng đất thì việc xác định diện tích chuyển hạn mức chuyển (trường hợp tính theo hộ) thì phương pháp xác định như thế nào. Kiến nghị bổ sung thêm trường hợp đối với Văn bản chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư vào khoản 2. Lý do: 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 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, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật thì văn bản chấp thuận nhà đầu tư sẽ được coi là một trong những căn cứ để giao đất, cho thuê đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Tách khoản 1 thành 2 khoản, trong đó khoản 2 quy định căn cứ giao đất, cho thuê đất riêng cho từng trường hợp đấu giá, đấu thầu như ý kiến góp ý.

(239) Về ý kiến đề nghị về khoản 3 Điều 116, đề nghị bỏ cụm từ “chuyển mục đích”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu rà soát kỹ thuật bỏ 1 cụm từ “chuyển mục đích”.

(240) Về ý kiến đề nghị về thực tiễn áp dụng, việc quy định về căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như dự thảo sẽ gặp

những bất cập như: trường hợp cho thuê đất đối với bên mua tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm, thi hành án tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng đất thì không cần thiết phải căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Do vậy, đề nghị xem xét, quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp cho thuê đất đối với bên mua sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm theo quy định tại Luật này và trường hợp đã phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả thi hành án.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong một hoặc các văn bản sau:

a) Dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận đối với trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật

b) Đơn đề nghị giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư; hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm, hợp đồng nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm đối với trường hợp quy định tại Luật này;

c) Kết quả kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Kết quả kết quả trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất;

đ) Kết quả giải quyết khiếu nại về đất đai theo quy định của pháp luật

e) Kết quả thi hành án của cơ quan thi hành án dân sự.

f) Đơn đề nghị gia hạn thời gian thuê đất đối với các trường hợp đã hết hạn thuê đất mà còn phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hạn mức do Chính phủ quy định. Trường hợp Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không cùng thửa đất có đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (trường hợp không phải lập dự án đầu tư) phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hạn mức do Chính phủ quy định.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Điều 116 được hoàn thiện theo hướng quy định cụ thể căn cứ theo từng loại giao đất,

cho thuê đất, chuyên mục đích sử dụng đất.

(241) Về ý kiến 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 thu tiền sử dụng 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu bổ sung thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Điều 119 dự thảo Luật

1.2. Điều 119. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

(242) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, bổ sung cụm từ “quản lý” như ý kiến góp ý để quản lý chặt chẽ hơn quỹ đất đã giao cho các tổ chức, cơ quan quản lý.

(243) Về ý kiến 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. Lý do đề nghị bổ sung: để phù hợp với khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật. 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: “3. Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án”. Quy định này phù hợp với tình hình thực tế hiện nay, nhiều dự án có quy mô diện tích lớn, tiến độ thu hồi đất và nhu cầu sử dụng đất kéo dài nhiều năm; sau khi thu hồi đất và bồi thường, giải phóng mặt bằng cần phải giao đất, cho nhà đầu tư thuê đất để kịp triển khai đầu tư xây dựng dự án, không để đất sau thu hồi không có người quản lý, dẫn đến tái lấn chiếm.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Dự thảo Luật đã hoàn thiện quy định về căn cứ thu hồi đất cho thống nhất với nguyên tắc quy định tại Điều này như ý kiến góp ý.

1.3. Điều 118. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

(244) Về ý kiến đề nghị do giao đất cho hộ gia đình tại điều 118, 119 mâu thuẫn với điều 5 của dự thảo (HNDVN); 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu bỏ đối

tượng là hộ gia đình tại khoản 1; đồng thời, bổ sung quy định chuyên tiếp tại Điều 244 về hộ gia đình đã được giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

(245) Về ý kiến đề nghị bỏ cụm từ là rừng tự nhiên để phù hợp với Luật Lâm nghiệp (MTTQ) và kế thừa Luật Đất đai 2013. Đề nghị bổ sung cụm từ: Rừng sản xuất là rừng trồng.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu rà soát Khoản 2 Điều 180 dự thảo Luật cho thống nhất với quy định tại khoản này.

(246) Về ý kiến đề nghị dự thảo quy định không công bằng giữa các đơn vị sự nghiệp công lập và các đơn vị sự nghiệp ngoài công lập. 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu sửa theo hướng đơn vị sự nghiệp công lập được lựa chọn hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Điều này hoặc lựa chọn thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tại Điều 116 dự thảo Luật. Đồng thời, bổ sung quy định chuyên tiếp tại Điều 244 về các trường hợp đã được giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

(247) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo bỏ khoản này và chuyển sang quy định trong Điều 115 về giao đất có thu tiền sử dụng đất và quy định trong Điều 153 về miễn nộp tiền sử dụng đất mà áp dụng theo bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất được miễn.

(248) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, bổ sung quy định 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 mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư tại Điều 106.

(249) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo: Hệ thống pháp luật về đất đai qua các thời kỳ thống nhất quy định công nhận hiện trạng đất có các công trình tín ngưỡng do lịch sử để lại; trường hợp công trình tín ngưỡng là di tích lịch sử thì thực hiện theo chế độ sử dụng đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh.

(250) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo bỏ khoản này và chuyển sang quy định trong Điều 115 về giao đất có thu tiền sử dụng đất và quy định trong Điều 153 về miễn nộp tiền sử dụng đất mà áp dụng theo bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất được miễn.

(251) Về ý kiến đề nghị về giao đất cho hộ gia đình, điều 118, 119 mâu thuẫn với điều 5 của dự thảo.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu bỏ đối tượng là hộ gia đình tại khoản 1; đồng thời, bổ sung quy định chuyển tiếp tại Điều 244 về hộ gia đình đã được giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

(252) Về ý kiến đề nghị Khoản 2 đề nghị làm rõ hơn khái niệm “đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh” là những công trình nào.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Bổ sung khái niệm đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh trong dự thảo Luật để phân biệt với đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh như ý kiến góp ý.

(253) Về ý kiến 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. ”. Trường hợp quy định

chỉ phần đất xây dựng công trình sự nghiệp mới được giao đất không thu tiền sử dụng đất thị phần diện tích đất còn lại không có công trình sự nghiệp sẽ phải thu tiền thuê đất (như sân thể thao bằng đất, chưa đổ bê tông, apphan; trại thực nghiệm, vườn hoa....), như vậy sẽ phát sinh khó khăn trong triển khai thực hiện, trong 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có khu phải thu tiền, có khu không thu tiền nhưng không liền vùng, liền khoảnh mà nằm đan xen lẫn nhau.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu sửa theo hướng đơn vị sự nghiệp công lập được lựa chọn hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Điều này hoặc lựa chọn thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tại Điều 116 dự thảo Luật. Đồng thời, bổ sung quy định chuyển tiếp tại Điều 244 về các trường hợp đã được giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

(254) Về ý kiến đề nghị 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. Các đơn vị sự nghiệp công lập, đặc biệt là các đơn vị y tế và giáo dục là các đơn vị nòng cốt thực hiện các chủ trương, chính sách, chiến lược trọng tâm của Nhà nước. Khi chuyển sang tự chủ về tài chính, các đơn vị sự nghiệp công lập không còn được Nhà nước cấp kinh phí chi thường xuyên và/hoặc chi đầu tư. Nếu phải thuê đất và nộp tiền thuê đất thì sẽ tạo gánh nặng rất lớn về tài chính cho các đơn vị sự nghiệp công lập vốn đã không được Nhà nước cấp kinh phí. Điều này không công bằng giữa các đơn vị sự nghiệp công lập và các đơn vị sự nghiệp ngoài công lập.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Sửa theo hướng đơn vị sự nghiệp công lập được lựa chọn hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Điều này hoặc lựa chọn thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tại Điều 116 dự thảo Luật. Đồng thời, bổ sung quy định chuyển tiếp tại Điều 244 về các trường hợp đã được giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

(255) Về ý kiến đề nghị khoản 5 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Dự thảo Luật quy định thống nhất theo hướng giao đất ở trong mọi trường hợp đều thu tiền sử dụng đất và miễn giảm cho đối tượng chính sách. Đồng thời, rà soát

quy định mới về chế độ sử dụng đất đa mục đích.

1.4. Điều 119. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

(256) Về ý kiến đề nghị 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng hoàn thiện khoản này trên cơ sở kế thừa và thống nhất với quy định hiện hành về đầu tư, khai thác, sử dụng nghĩa trang.

(257) Về ý kiến đề nghị về Khoản 2, 3 Điều 119 cần rút gọn thống nhất với loại dự án theo Luật Nhà ở (dự án nhà thương mại).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Thống nhất với dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) đang trình Quốc hội sửa lại có 2 loại là dự án nhà ở thương mại (giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án nhà ở thương mại) và dự án nhà ở xã hội (giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án nhà ở xã hội).

(258) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, rà soát kỹ thuật dẫn chiếu khoản này với các Điều 120, 121, 122, 123 dự thảo Luật.

(259) Về ý kiến đề nghị 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng”. Điểm 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. 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. 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, hoàn

thiện khoản 5 trên cơ sở kế thừa quy định của Nghị định hiện hành về quản lý nghĩa trang.

1.5. Điều 120. Cho thuê đất

(260) Về ý kiến đề nghị xem xét mở rộng các trường hợp được lựa chọn thuê đất trả tiền một lần hoặc hàng năm đặc biệt là các dự án du lịch nghỉ dưỡng để khuyến khích thị trường bất động sản phát triển.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, chỉnh sửa vào khoản 2 Điều 116 dự thảo Luật theo hướng Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp: (1) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (2) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; công trình công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại dịch vụ để hoạt động du lịch. Đồng thời, tại khoản 3 Điều 116 dự thảo Luật quy định: Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hàng năm.

(261) Về ý kiến đề nghị Khoản 2 Điều 120. Cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây: “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”. Cần tiếp tục hạn chế cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, chỉnh sửa vào khoản 2 Điều 116 dự thảo Luật theo hướng Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp: (1) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (2) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; công trình công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại dịch vụ để hoạt động du lịch.

(262) Về ý kiến đề nghị Khoản 2 Điều 126: đề nghị bổ sung “Sử dụng đất để làm Nhà ở xã hội và Nhà ở công nhân”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Dự thảo Luật hoàn thiện theo hướng dẫn chiếu đến quy định của Luật Nhà ở về loại dự án nhà ở xã hội.

(263) Về ý kiến đề nghị 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. 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, chỉnh sửa vào khoản 2 Điều 116 dự thảo Luật theo hướng Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối. Đồng thời, tại khoản 3 Điều 116 dự thảo Luật bổ sung quy định Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo giá thuê đất ổn định trong 05 (năm).

(264) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: *Phương án 1: Giữ nguyên như dự thảo Luật đã lấy ý kiến nhân dân theo quan điểm của Cơ quan chủ trì soạn thảo. Phương án 2: Mở rộng đối tượng thuê đất trả tiền 1 lần như ý kiến góp ý như trường hợp sử dụng đất thương mại dịch vụ có nhà nghỉ dưỡng và đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật du lịch, đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh. Đã bổ sung quy định Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo giá thuê đất ổn định trong 05 (năm).*

1.6. Điều 121. Chuyển mục đích sử dụng đất

(265) Về ý kiến đề nghị chỉnh sửa nội dung tại điểm e khoản 1 Điều 121 để phù hợp, thống nhất với điểm đ khoản 2 Điều 102.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu kiến góp ý liên quan đến kỹ thuật soạn thảo các điểm d, e, g cho thống nhất với cách viết các điểm khác.

(266) Về ý kiến đề nghị không quy định hạn mức chuyển mục đích sử dụng các loại đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, bỏ quy định về hạn mức chuyển mục đích sử dụng đất tại khoản 3 Điều 116, khoản 4 Điều 117 dự thảo Luật.

(267) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu bổ sung quy định chặt chẽ hơn trong các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất theo hướng: (1) Bổ sung quy định về hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, (2) Bổ sung khoản mới theo hướng việc chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 75 dự thảo Luật. Riêng cơ chế tính tiền khi chuyển mục đích được quy định cụ thể tại Điều 152.

(268) *Về ý kiến 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?*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu bổ sung khái niệm “mục đích sử dụng đất” tại quy định Điều 3 dự thảo Luật

(269) *Về ý kiến đề nghị về sự 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu bổ sung quy định về chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại tại Điều 118 dự thảo Luật.

(270) *Về ý kiến đề nghị nên bổ sung thêm quy định nhằm tháo gỡ khó khăn đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở nhưng trên đất đã có nhà ở tồn tại trước đó. Khoản d Điều 121 quy định chưa cụ thể và rõ ràng các trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: 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).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu rà soát kỹ thuật để quy định rõ các loại đất trước và sau khi chuyển mục đích tại Khoản 1 Điều này.

(271) *Về ý kiến đề nghị: Tại điểm a khoản 1 Điều 121 dự thảo quy định: "a) Chuyển đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;". Theo quy định trên thì khi chuyển mục đích từ đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang đất rừng sản xuất hoặc ngược lại có phải xin phép không? Đề nghị có hướng dẫn cụ thể tránh có nhiều cách hiểu khác dẫn đến khó xác định có hay không vi phạm khi thực hiện chuyển mục đích. 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu rà soát kỹ thuật để quy định rõ các loại đất trước và sau khi chuyển mục đích tại Khoản 1 Điều này và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính.

(272) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Bỏ khoản 4 như ý kiến góp ý và Nhà nước sẽ tăng cường các giải pháp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để quản lý chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời đảm bảo quyền của người sử dụng đất chủ động quyết định khai thác, sử dụng đất có hiệu quả hơn theo cơ chế kinh tế thị trường.

(273) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, bổ sung trên cơ sở kế thừa quy định của các Nghị định hiện hành.

(274) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Rà soát kỹ thuật để quy định rõ các loại đất trước và sau khi chuyển mục đích tại Khoản 1 Điều này và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính.

(275) Về ý kiến đề nghị 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).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Rà soát kỹ thuật để quy định rõ các loại đất trước và sau khi chuyển mục đích tại Khoản 1 Điều này.

(276) Về ý kiến đề nghị: Tại điểm a khoản 1 Điều 121 dự thảo quy định: "*a) Chuyển đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;*". Theo quy định trên thì khi chuyển mục đích từ đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang đất rừng sản xuất hoặc ngược lại có phải xin phép không? Đề nghị có hướng dẫn cụ thể tránh có nhiều cách hiểu khác dẫn đến khó xác định có hay không vi phạm khi thực hiện chuyển mục đích. 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu rà soát kỹ thuật để quy định rõ các loại đất trước và sau khi chuyển mục đích tại Khoản 1 Điều này và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính.

(277) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Bổ khoản 4 như ý kiến góp ý và Nhà nước sẽ tăng cường các giải pháp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để quản lý chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời đảm bảo quyền của người sử dụng đất chủ động quyết định khai thác, sử dụng đất có hiệu quả hơn theo cơ chế kinh tế thị trường.

(278) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Bổ sung trên cơ sở kế thừa quy định của các Nghị định hiện hành.

(279) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, rà soát kỹ thuật để quy định rõ các loại đất trước và sau khi chuyển mục đích tại Khoản 1 Điều này và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính.

(280) *Về ý kiến đề nghị:* 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).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, rà soát kỹ thuật để quy định rõ các loại đất trước và sau khi chuyển mục đích tại Khoản 1 Điều này

(281) *Về ý kiến đề nghị:* 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, rà soát kỹ thuật quy định về việc chuyển mục đích sử dụng đất.

(282) *Về ý kiến đề nghị:* 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, rà soát để quản lý chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất.

(283) *Về ý kiến đề nghị điều chỉnh cụm từ "quy hoạch xây dựng chi tiết" thành "quy hoạch xây dựng" tại Khoản 4 Điều 121, 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, không quy định về hạn mức chuyển mục đích sử dụng đất.

(284) Về ý kiến đề nghị: 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 chính sử nội dung tại điểm e khoản 1 Điều 121 để phù hợp, thống nhất với điểm d khoản 2 Điều 10.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, rà soát kỹ thuật để quy định rõ các loại đất chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(285) Về ý kiến đề nghị: Tại điểm c, khoản 1, Điều 121, 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu, rà soát kỹ thuật trong việc quy định về loại đất chuyển mục đích sử dụng.

1.7. Điều 122. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

(286) Về ý kiến đề nghị quy định điều kiện phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại chuyển mục đích sử dụng đất vào dự thảo Luật.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng quy định điều kiện như sau: ngoài các điều kiện chung khi được giao đất, cho thuê đất, nhà đầu tư còn phải có điều kiện có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác phù hợp với quy hoạch và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, đồng thời phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền. Quy định này để đồng bộ với pháp luật về đầu tư và quy định về sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội

thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

(287) Về ý kiến đề nghị: Khoản 1 dự thảo quy định “thâm 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 thâm 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu hoàn thiện: đề nghị Quốc hội sửa đổi Điều 19 Luật Lâm nghiệp thống nhất với Điều này.

(288) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu bổ sung cụm từ “rừng tự nhiên” sau đất rừng sản xuất như ý kiến góp ý.

(289) Về ý kiến 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 thâm quyền thì có phải trình HĐND cấp tỉnh thông qua không.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu thêm cụm từ “là rừng tự nhiên” thống nhất với các Điều 112, 117 Dự thảo Luật.

(290) Về ý kiến đề nghị: Điểm a Khoản 3 đề nghị bổ sung thêm từ: Có năng lực tài chính thành “Có năng lực tài chính phù hợp”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Từ ý kiến này cho thấy cần bỏ điểm a khoản 3 Điều này vì đã được đánh giá trong hồ sơ đề xuất dự án theo Luật Đầu tư trước khi lập hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

(291) Về ý kiến đề nghị: Có thể chuyển về các điều quy định về dự án có sử dụng đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Tiếp thu ý kiến này Dự thảo Luật bỏ điểm a khoản 3 Điều này vì đã được đánh giá điều kiện về dự án thực hiện theo pháp luật về đầu tư và pháp luật chuyên ngành trong hồ sơ đề xuất dự án theo Luật Đầu tư trước khi lập hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, còn lại Dự thảo Luật chỉ quy định các điều kiện của người xin giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để khắc phục tình trạng đất được giao/thuê nhưng không sử dụng, sử dụng đất chậm tiến độ. Đồng thời, tiếp thu bổ sung điểm c về điều kiện khác theo quy định

của pháp luật khác có liên quan.

(292) Về ý kiến đề nghị rà soát về kỹ thuật để đảm bảo tính thống nhất trong việc áp dụng giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đối với quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất, thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 121, khoản 2 Điều 122 và khoản 2 Điều 123 của Luật này. Theo đó nên có quy định về điều kiện là thứ tự ưu tiên trong Điều này như sau: a) Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; b) Thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất; c) Thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu bổ sung khoản 5 Điều này như sau:

5. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đối với quỹ đất đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 2 **Error! Reference source not found.**, khoản 2 Điều 122 và khoản 2 Điều 123 của Luật này thì được thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

- a) Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất;
- c) Thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

1.8. Điều 123. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

(293) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định về điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng quy định: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

(294) Về ý kiến đề nghị: 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 vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Bổ sung khoản 4 mới quy định về thẩm quyền điều chỉnh giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau: “4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

1.9. Điều 124. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

(295) *Về ý kiến đề nghị: 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).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Bổ sung cụm từ “kể từ ngày 01/7/2014 theo thời hạn thuê đất theo quy định của Luật này” tại Điều 244 dự thảo Luật.

(296) *Về ý kiến đề nghị bổ sung thêm các trường hợp theo quy định Luật Đất đai 2003.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Bổ sung các khoản giải quyết các trường hợp đã thực hiện theo pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng nay có thay đổi.

(297) *Về ý kiến 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).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu: Bổ sung cụm từ “kể từ ngày 01/7/2014 theo thời hạn thuê đất theo quy định của Luật này” tại Điều 244 dự thảo Luật.

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

2.1. 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

(298) *Về ý kiến đề nghị làm rõ và bổ sung các trường hợp được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất theo hướng là các tổ chức như: tổ chức tôn giáo, các công trình năng lượng, chỉ có 01 đối tượng đăng ký thực hiện, các trường hợp thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn đầu tư, các đối tượng chính sách, thỏa thuận về quyền sử dụng đất.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu chỉnh lý Điều 120 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá cho các dự án có yếu tố sản xuất thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà chỉ có một người tham gia. Tiếp tục quy định giao đất cho thuê đất không thông qua đấu giá cho các đối tượng thuộc diện chính sách, khuyến khích đầu tư.

(299) *Về ý kiến đề nghị không liệt kê mà nên có tiêu chí, điều kiện giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu chỉnh lý Điều 120 theo hướng: Sắp xếp lại các khoản, các điểm của dự thảo Luật để thể hiện rõ tiêu chí, điều kiện đối với từng trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất.

(300) *Về ý kiến đề nghị bổ sung nguồn vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 120 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân.

(301) *Về ý kiến đề nghị bổ sung nhà lưu trú cho công dân vào trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 120 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(302) *Về ý kiến đề nghị cần xem xét lại quy định về các chính sách, xã hội đặc thù khác để Thủ tướng Chính phủ quyết định giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất. Ý kiến khác cho rằng cần có quy định riêng để Thủ tướng Chính phủ có thể quyết định trong các trường hợp đặc thù.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào Điều 120 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: kế thừa quy định tại điểm i khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

2.2. Điều 126. Đấu giá quyền sử dụng đất

(303) Về ý kiến đề nghị không quy định liệt kê mà cần có các nguyên tắc, tiêu chí quy định đối với đấu giá quyền sử dụng đất, rà soát lại các điều khoản, các điều kiện cho phù hợp như xem xét điều kiện phải có quy hoạch chi tiết 1/500, điều kiện phải đề xuất dự án đầu tư

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu chỉnh lý Điều 121 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: quy định rõ các tiêu chí điều kiện gồm: (1) Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất; (2) Quỹ đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; (3) Điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất; (4) điều kiện của Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; (5) điều kiện của cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; (6) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện; (7) Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Theo đó, dự thảo Luật đã làm rõ các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất là các dự án có địa tô chênh lệch cao cần tạo sân chơi công bằng cho các tổ chức, cá nhân tham gia hoặc là đất công không phải giải phóng mặt bằng thì cần xem xét đấu giá quyền sử dụng đất để không thất thu ngân sách nhà nước.

(304) Về ý kiến đề nghị bỏ quy định sau khi thực hiện giao đất thông qua đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quy hoạch không được điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt để phù hợp với quy định của Luật chuyên ngành.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 121 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

2.3. Điều 127. Đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư

(305) Về ý kiến đề nghị sửa tên Điều 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; đề nghị quy định giảm quy mô diện tích đối với các dự án đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với Dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 20 ha trở lên tại khu vực đô thị

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu vào Điều 122 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng:

Một là, Quy định các trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất gồm:

- Các trường giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất mà có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký thực hiện;

Đây là các trường hợp mặc dù thuộc trường hợp không đấu giá nhưng do có nhiều nhà đầu tư quan tâm nên phải thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất để đảm bảo cạnh tranh công bằng, hạn chế tiêu cực trong quản lý đất đai.

- Dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 05 ha trở lên tại khu vực đô thị.

Đây là các trường hợp cần có các dự án đáp ứng yêu cầu về mỹ quan đô thị, môi trường sống với tiêu chuẩn kỹ thuật phù hợp nên cần thực hiện đấu thầu để đảm bảo lựa chọn được nhà đầu tư có kinh nghiệm và năng lực.

Hai là, Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất phải thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất hoặc đang là đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng;

Ba là, Về các điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất: bên cạnh các điều kiện về quỹ đất và về quy hoạch sử dụng đất để đấu thầu dự án khu vực thực hiện dự án còn phải có quy hoạch xây dựng 1/2.000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc lập quy hoạch chi tiết 1/2000 đã đủ điều kiện để có các thông tin cần thiết cho việc định giá đất. Quy định này giúp cho nhà đầu tư trúng thầu chủ động trong việc sáng tạo khi lập quy hoạch chi tiết 1/500.

(306) Có ý kiến đề nghị phân biệt rõ các trường hợp đấu giá, đấu thầu; chỉ thực hiện đấu giá đối với dự án nhà ở, các dự án còn lại thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất; yêu cầu khi đấu giá phải có quy hoạch chi tiết 1/500 là không phù hợp với pháp luật về quy hoạch xây dựng

Cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu theo hướng: Quy định rõ chỉ thực hiện đấu giá với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, các dự án còn lại thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư. Về yêu cầu khi đấu giá quyền sử dụng đất phải có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan có thẩm quyền lựa chọn; trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết 1/500 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng xác định mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao và chiều sâu (số tầng) của công trình xây dựng để làm căn cứ tính giá đất trong Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

(307) Về ý kiến đề nghị đề nghị giới hạn lại phạm vi các dự án đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; bổ sung nhà đầu tư nước ngoài khi đấu thầu quốc tế

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 122 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

Về ý kiến đề nghị xác định các nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án có sử

dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 122 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

IX.2. Tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội

1. Mục 1. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1.1. Về căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 125)

(308) Về ý kiến đề nghị mở rộng hơn căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong dự thảo Luật như bổ sung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt dự án đầu tư, chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm theo đấu thầu hoặc có một nhà đầu tư tham gia đấu giá, đấu giá không thành, văn bản xác nhận người trúng đấu giá đã nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

1.2. Về giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác (Điều 126)

(309) Ủy ban Kinh tế đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định giao đất, cho thuê đất từng phần khi đáp ứng điều kiện bồi thường, tái định cư đối với đối tượng có liên quan để đảm bảo đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư. Quy định này nhằm giải quyết quyền lợi của người dân trong khu vực của dự án, đồng thời xác định nghĩa vụ của chủ đầu tư đầy đủ tránh thất thu ngân sách khi dự án nhiều năm sau mới định giá đất.

1.3. Về cho thuê đất (Điều 129)

(310) Ủy ban Kinh tế cho rằng việc thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hằng năm bảo đảm nguồn thu ổn định, tránh thất thoát cho ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, chi phí thuê đất là thành tố quan trọng để xây dựng phương án sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. Do đó, cần tiếp tục nghiên cứu quy định các trường hợp cho thuê đất trả tiền một lần, cho thuê đất trả tiền hằng năm một cách phù hợp, bảo đảm doanh nghiệp có thể tính toán, dự báo được chi phí thuê đất, làm cơ sở ra quyết định đối với các dự án đầu tư.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo

hướng: có thể bổ sung thêm một trường hợp được phép lựa chọn hình thức trả tiền một năm hoặc một lần đó là sử dụng đất thương mại dịch vụ có nhà nghỉ dưỡng và đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật du lịch, đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh.

Đây là các trường hợp có yếu tố kinh doanh bất động sản do đó cần quy định trả tiền một lần để khuyến khích các giao dịch phát triển, đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất.

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

2.1. Về giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất (Điều 134)

(311) Về ý kiến đề nghị cơ bản tán thành với các nội dung quy định tại Điều 134 của dự thảo luật; tuy nhiên, cần rà soát để hạn chế giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án: Tiếp tục rà soát bảo đảm yêu cầu của Nghị quyết số 18-NQ/TW về “hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, bảo đảm công khai, minh bạch” nên hạn chế tối đa các trường hợp không đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu rà soát và chỉnh lý vào Điều 120 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân.

(312) Về ý kiến đề nghị bổ sung “giao đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang” tại điểm d khoản 1 Điều 134 vì đây là chủ trương lớn, cần được thể chế vào Luật để hoàn thiện chính sách, bảo đảm phù hợp với Luật Nhà ở và thu hút nguồn lực có chất lượng phục vụ trong lực lượng vũ trang; nhà công vụ, nhà cho cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan quân đội, công nhân quốc phòng, công nhân viên chức quốc phòng; đề nghị lưu ý đến từ ngữ tại Điều 134, bảo đảm tương thích với Luật Cư trú. Có ý kiến đề nghị điểm d khoản 1 Điều 134 cần bổ sung thêm đối tượng công nhân và viên chức quốc phòng để phù hợp với quy định tại Luật số 52 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật cán bộ, công chức, Luật viên chức, giao đất cho lực lượng vũ trang tách thành một điểm riêng, bổ sung giao đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang bao gồm cả dự án nhà ở cho sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên chức quốc phòng và công an nhân dân. Bổ sung quy định trách nhiệm của địa phương trong việc giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền mà chưa được giao đất ở, nhà ở; quy định chặt chẽ về việc giao đất ở khi chuyển nơi công tác,

làm rõ việc chuyển nơi công tác từ tỉnh này sang thành phố khác hoặc từ thành phố này sang tỉnh khác có được giao đất ở hay không.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 120 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(313) Về ý kiến đề nghị làm rõ đối tượng được Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần nhưng có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm, đất để xây dựng cơ sở y tế tư nhân có phải đấu giá, đấu thầu không.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định tại Điều 120 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

2.2. Về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (các Điều 135, 136 và 137)

(314) Về ý kiến đề nghị hoàn thiện quy định về điều kiện giao đất, cho thuê đất đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, xác định thứ tự ưu tiên đấu giá hay đấu thầu trong trường hợp đáp ứng điều kiện đấu giá và đấu thầu; quy định riêng điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án sử dụng đất khi Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở xã hội tuy nhiên theo Luật Nhà ở thì nếu có 2 nhà đầu tư trở lên thì phải thông qua hình thức đấu thầu; đề nghị rà soát, bổ sung trường hợp giao đất không đấu giá, đấu thầu để “xây dựng nhà ở công nhân không nhằm mục đích kinh doanh” không nhất thiết phải trong khu công nghiệp nhưng có số lượng công nhân, người lao động lớn có nhu cầu về nhà ở.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 120 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: quy định rõ các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất với tiêu chí rõ ràng về các trường hợp, loại đất, điều kiện tham gia.

(315) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn như đấu giá quỹ đất công. Có ý kiến đề nghị xem lại các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất khi đất chưa được bồi thường khó phân định với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất. Có ý kiến đề nghị mở rộng hình thức cho thuê đất theo phương thức đấu giá để tăng thu ngân sách nhà nước; bổ sung trách nhiệm của người trúng đấu giá không được thay đổi mục đích sử dụng đất, chiều cao, chiều sâu công trình, hệ số sử dụng đất. Có ý kiến đề nghị đánh giá kỹ về tính khả thi của điều kiện phải đạt 100% người bị thu hồi đất đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, điều kiện phải có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trước khi tổ chức đấu giá và quy định này tiềm ẩn nguy cơ khiếu kiện rất cao, thậm chí không thể bàn giao đất cho doanh nghiệp trúng đấu giá.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu ý kiến Đại biểu, bỏ quy định về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đất chưa được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong dự thảo Luật, do đây là quy định mới cần tiếp tục nghiên cứu trong quá trình hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai; rà soát về kỹ thuật để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để tạo quỹ đất với các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất; các trường hợp tạo quỹ đất để phát triển quỹ đất.

(316) Về ý kiến đề nghị tiếp tục rà soát hoàn thiện để phân biệt rõ trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, với trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất; giảm quy mô đấu thầu dự án đô thị, nhà ở thương mại, quy định cụ thể về điều kiện tổ chức, cá nhân tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất; đấu thầu dự án cần được xây dựng theo nguyên tắc gắn với các tiêu chí về phân tích, chi phí lợi ích đối với kinh tế - xã hội và môi trường để lựa chọn dự án đầu tư; bổ sung trường hợp giao đất để xây dựng nhà ở xã hội nếu có từ 2 nhà đầu tư trở lên tham gia hoặc được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất mà có từ 02 nhà đầu tư tham gia, làm rõ dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô dưới 50 ha tại khu vực nông thôn và dưới 20 ha trở lên tại khu vực đô thị thì giao đất, thuê đất theo hình thức nào.

Cơ quan soạn thảo đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa vào Điều 122 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân theo hướng: quy định rõ các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất với tiêu chí rõ ràng về các trường hợp, loại đất, điều kiện tham gia giảm điều kiện về quy mô dự án nhà ở thương mại phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất xuống còn từ 10ha ở nông thôn và từ 05 ha ở khu vực đô thị.

(317) Có ý kiến cho rằng phải xác định rõ trường hợp đấu giá hoặc trường hợp đấu thầu, nếu đáp ứng cả 2 trường hợp thì thứ tự ưu tiên áp dụng phương pháp nào để tránh những rủi ro trên thực tế.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng: bổ sung quy định về thứ tự ưu tiên áp dụng tại khoản 5 Điều 118 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân.

(318) Rà soát quy định về đấu giá quyền sử dụng đất của dự thảo Luật với Luật Đấu giá tài sản, trong đó, Luật Đất đai quy định về các trường hợp, điều kiện thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; Luật Đấu giá tài sản quy định về trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

(319) *Nghiên cứu bổ sung các trường hợp được phép điều chỉnh quy hoạch tương ứng với quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng; đấu giá trong trường hợp đất chưa được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phải có đề xuất dự án và tiến độ thực hiện dự án thống nhất trong hệ thống pháp luật, ít nhất là đối với Luật Đầu tư, tiềm ẩn nguy cơ khiếu nại, khiếu kiện rất cao như thiếu quy định cụ thể về thời điểm tính tiền sử dụng đất trong trường hợp này. Quy định phải được 100% người bị thu hồi đất đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (điểm đ khoản 1) cũng khó khả thi, để 100% người có đất bị thu hồi đồng ý thì nhà nước phải chịu bồi thường với giá rất cao. Do đó, phải đánh giá kỹ lưỡng để bảo đảm tính khả thi, sự cần thiết của quy định tại Điều 136 dự thảo Luật.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng: bỏ quy định về đấu giá trong trường hợp đất chưa được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

(320) *Về ý kiến đề nghị quy định rõ đấu giá quỹ đất công quy định tại điểm d khoản 2 Điều 135 thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai hay pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Bỏ quy định nghĩa vụ của người trúng đấu giá “không quá 5 năm” tại khoản 4 Điều 135, chỉ quy định thực hiện theo thời gian ghi trong phương án và tiến độ thực hiện dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Bổ sung quy định về giá khởi điểm để đấu giá. Cần nhắc quy định “nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có đề xuất dự án đầu tư trên khu đất đưa ra đấu giá và tiến độ thực hiện dự án” (điểm đ khoản 3 Điều 135) do trước khi tổ chức lựa chọn nhà đầu tư qua đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước phải chấp thuận chủ trương đầu tư; thông qua quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan nhà nước đã chấp thuận đề xuất dự án đầu tư. Cần nhắc quy định “tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được thay đổi mục đích sử dụng đất, chiều cao, chiều sâu công trình, hệ số sử dụng đất” (điểm g khoản 3 Điều 135).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định Điều 121 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân.

(321) *Về ý kiến đề nghị cần tối ưu hóa trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, quy định rõ các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và trường hợp nào thì không đấu giá quyền sử dụng đất.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 120 và Điều 121 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(322) *Về ý kiến đề nghị Đề nghị tiếp tục rà soát, bảo đảm phân biệt rõ với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, xác định thứ tự ưu tiên áp dụng đấu giá hay đấu thầu trong trường hợp có dự án vừa đáp ứng điều kiện đấu giá và đấu thầu.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý các Điều 118, 120 và 121 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân.

(323) *Rà soát quy định của dự thảo Luật với Luật Đấu thầu và dự thảo Luật Đấu thầu (sửa đổi), trong đó, Luật Đất đai quy định về các trường hợp, điều kiện thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư; Luật Đấu thầu quy định về trình tự, thủ tục đấu thầu dự án có sử dụng đất. Theo đó, cần quy định cụ thể về điều kiện tổ chức, cá nhân tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), không nên dẫn chiếu “điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu” như tại điểm c khoản 3 Điều 137 dự thảo Luật để bảo đảm chặt chẽ, phù hợp với phạm vi điều chỉnh của các luật, tránh chồng chéo, trùng lặp. Điểm a khoản 4 Điều 137 của dự thảo Luật quy định hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải công bố danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật này. Ủy ban Kinh tế nhận thấy danh mục này có tính chất như danh mục dự án đầu tư (đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư) quy định tại dự thảo Luật Đấu thầu (sửa đổi). Do đó, đề nghị cân nhắc quy định giữa dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và dự thảo Luật Đấu thầu (sửa đổi), tránh chồng lấn, trùng lặp và phát sinh thêm thủ tục không cần thiết.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu hoàn thiện Điều 122 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân với dự thảo Luật Đấu thầu (sửa đổi) đang trình Quốc hội để đảm bảo tính thống nhất.

(324) *Về ý kiến đề nghị rà soát quy định tại điểm d khoản 2 Điều 137 về thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất trong “các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất mà có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên” để tránh mâu thuẫn với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 64 quy định Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất trong trường hợp “giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”; cân nhắc cách diễn đạt “có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên” để bảo đảm rõ nghĩa, áp dụng thống nhất*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 122 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(325) *Cân nhắc quy định tại điểm e khoản 2 Điều 137 về tiêu chí “dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 20 ha trở lên tại khu vực đô thị”, làm rõ dự án đô thị, nhà ở thương mại mà có quy mô nhỏ hơn/dưới 50 ha tại nông thôn, dưới 20 ha tại đô thị, sử dụng đất chưa giải phóng mặt bằng, không được 100% người bị thu hồi đất đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giao đất, cho thuê đất theo hình thức nào.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 122 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

(326) *Quy định tại Dự thảo Luật chưa đủ để thể chế hóa, giải quyết thỏa đáng, đầy đủ yêu cầu của Trung ương để chủ yếu thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất. Chỉ tính riêng yếu tố làm sao để cho việc giá tiệm cận giá thị trường đã rất khó khăn trong triển khai thực hiện. Tiếp tục nghiên cứu, lấy ý kiến về các điều kiện đối với đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất; tiêu chí đối với các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư; điều kiện đối với tổ chức, cá nhân tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất, bảo đảm phù hợp, khả thi.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 122 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân cho phù hợp.

2.3. Về 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 (Điều 138)

(327) *Đa số ý kiến thống nhất với dự thảo và đề nghị quy định chặt chẽ hơn để bảo đảm tính tương thích với các quy định về các trường hợp Nhà nước thu hồi đất và các quy định khác có liên quan trong dự thảo Luật, đặc biệt liên quan đến yếu tố nước ngoài, tỷ lệ đất do nhà nước quản lý trong tổng diện tích dự án để được thu hồi và giao cho nhà đầu tư mà không phải đấu giá, đấu thầu.*

(328) *Về ý kiến đề nghị quy định chặt chẽ hơn để kiểm soát tình trạng lợi dụng quy định này để nhà đầu tư mua gom đất nông nghiệp sau đó chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn trong bối cảnh cho phép mở rộng đối tượng và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp... như quy định về tỷ lệ đất ở trong tổng diện tích dự án đô thị, dự án nhà ở thương mại được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hạn chế cơ chế thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện các dự án có sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.*

(329) *Về ý kiến đề nghị bỏ cơ chế thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì sẽ xảy ra tình trạng bất bình đẳng với dự án do Nhà nước thu hồi đất trên cùng địa bàn, cần phải tiếp tục nghiên cứu thêm kinh nghiệm của nước ngoài, đồng thời phải bảo đảm công bằng và thực hiện được yêu cầu về nơi bố trí tái định cư bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; Nhà nước thu hồi đất và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để tạo nguồn thu cho ngân sách, tạo điều kiện phát triển sản xuất kinh doanh, phù hợp với quy định của Nghị quyết số 18-NQ/TW.*

Về các nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu hoàn thiện quy định về sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc

thỏa thuận về quyền sử dụng đất theo hướng:

Quy định rõ các trường hợp được thỏa thuận gồm: các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất; sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại nếu đáp ứng điều kiện thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

Quy định rõ các loại đất không phải là đất do cơ quan nhà nước, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng.

Quy định rõ điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm: Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; Chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

Quy định rõ thứ tự ưu tiên giữa đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất; thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

Các quy định nêu trên của dự thảo Luật đã giải quyết được những vướng mắc bất cập lúng túng khi thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất với các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trong thời gian qua.

(330) Về ý kiến đề nghị rà soát để bảo đảm tính tương thích với các quy định tại Điều 85, Điều 86 và các quy định khác có liên quan trong dự thảo Luật, đặc biệt liên quan đến yếu tố nước ngoài. Bổ sung thêm một điều quy định rõ chi tiết về sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Trong bối cảnh cho phép mở rộng đối tượng và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, cần có quy định chặt chẽ để tránh tình trạng nhà đầu tư mua gom đất nông nghiệp sau đó chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn không chỉ gây thiệt thòi cho người có đất nông nghiệp, phát sinh khiếu nại, khiếu kiện về đất đai mà còn gây thất thu cho ngân sách nhà nước do giá đất nông nghiệp nhà đầu tư trả cho người dân thấp hơn rất nhiều lần so với giá đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất; đồng thời việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp này cũng sẽ tác động tới an ninh lương thực quốc gia. Mặt bằng trình độ dân trí không đồng đều, ít hiểu biết pháp luật, đời sống khó khăn dẫn đến tình trạng vay nợ tiêu dùng, cho thuê thầu đất... cần có nghiên cứu, quy định chặt chẽ hơn, như với nội dung về góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức góp quyền sử dụng đất rồi nâng hạn mức chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, tránh tình trạng lợi dụng người yếu thế, lừa đảo chiếm đoạt đất đai.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định

dự thảo Luật cho phù hợp.

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

X.1. Tiếp thu ý kiến Nhân dân

1. Các ý kiến góp ý chung

(331) Về ý kiến đề nghị nên bố cục lại nội dung các điều quy định tại Mục II của Chương X cho thống nhất với tên của Mục, đồng thời, đề nghị thay cụm từ “nhà ở và tài sản khác” thành từ “tài sản”

Cơ quan soạn thảo thấy rằng nội dung bố cục như dự thảo là chưa thống nhất giữa nội dung quy định của các điều với tên đề mục, do đó, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu để bảo đảm phù hợp nội dung và phạm vi quy định của Mục này. Về việc thay cụm từ “nhà ở và tài sản khác” thành từ “tài sản”, cơ quan soạn thảo thấy rằng việc sửa đổi đảm bảo thống nhất với khái niệm “tài sản gắn liền với đất” đã bao hàm “nhà ở và tài sản khác” (tại Điều 3), cụ thể: sửa tên Mục 2 vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi như sau “ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT”.

(332) Về ý kiến đề nghị sửa cụm từ “công nhận quyền sử dụng đất” thành “cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do tại khoản 37 Điều 3 đã 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”.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng ý kiến đề xuất là hợp lý nhằm bảo đảm tính thống nhất trong dự thảo Luật. Do đó xin tiếp thu và rà soát sửa đổi thành cụm từ “cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

(333) Về ý kiến đề nghị luật hóa các quy định của Chính phủ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, các trường hợp giao đất trái thẩm quyền, việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Cơ quan chủ trì soạn thảo thấy rằng, việc áp dụng quy định của Chính phủ để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, các trường hợp giao đất trái thẩm quyền, việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã trải qua hơn 8 năm đã ổn định. Do đó, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và luật hóa các quy định của Chính phủ vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Tuy nhiên, đối với việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp không có giấy tờ về

quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật về đất đai trong thời gian vừa qua, việc thực hiện tại các địa phương còn nhiều khó khăn, vướng mắc liên quan đến quy định phải phù hợp với quy hoạch mới thực hiện cấp Giấy chứng nhận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân. Vì vậy, cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát trong quá trình Luật hóa các quy định về cấp Giấy chứng nhận để bảo đảm quyền lợi cho người sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất không vi phạm pháp luật được cấp Giấy chứng nhận mà không cần căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất.

2. Điều 129. Hồ sơ địa chính

(334) Về ý kiến đề nghị bổ sung một khoản quy định làm rõ Hồ sơ địa chính (cả giấy và số) vào Điều 129 của dự thảo Luật.

Về ý kiến này, cơ quan soạn thảo thấy rằng việc quy định làm rõ hồ sơ địa chính (cả giấy và số) sẽ giúp làm rõ giá trị pháp lý đối với từng tài liệu trong hồ sơ địa chính; đồng thời để đảm bảo thống nhất, đồng bộ với các thông tin trong hệ thống thông tin đất đai. Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi theo hướng như sau. Hồ sơ địa chính được lập dưới dạng số, bao gồm các tài liệu như: Bản đồ địa chính; Sổ mục kê đất đai; Sổ địa chính; Giấy chứng nhận. Đồng thời bổ sung quy định đối với địa phương đã xây dựng hồ sơ địa chính dạng giấy trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng để phục vụ cho công tác quản lý đất đai và phải được số hóa trong quá trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

(335) Về ý kiến đề nghị bổ sung thêm 02 đối tượng (cho tổ chức, cá nhân) được cung cấp thông tin đất đai mà không bó hẹp đối tượng chỉ có nhà đầu tư có nhu cầu tiếp cận đất đai tại điểm g khoản 2 Điều 129 của dự thảo Luật.

Cơ quan soạn thảo nhận thấy việc mở rộng đối tượng như ý kiến đề xuất là phù hợp nên xin tiếp thu và bổ sung vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi.

(336) Có ý kiến 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 đất đai.

Cơ quan soạn thảo nhận thấy hiện nay nhu cầu sử dụng thông tin trong hồ sơ địa chính để phục vụ cho các cơ quan tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai là cần thiết. Vì vậy, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu theo hướng bổ sung một điểm vào khoản 2 Điều 129 với nội dung hồ sơ địa chính được sử dụng để " 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 ".

3. Điều 130. Nguyên tắc lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính

(337) Có ý kiến cho rằng việc chỉ quy định “cập nhật” biến động vào hồ sơ địa chính như dự thảo tại Điều 130 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.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng ý kiến đề xuất là hợp lý để xử lý các trường hợp phải chỉnh lý thông tin trong hồ sơ địa chính đã lập trước đó, sau đó với nhập thông tin mới thay đổi nên xin tiếp thu và bổ sung vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi theo hướng bỏ từ *quản lý* và thay bằng từ *chỉnh lý*.

4. Điều 131. Trách nhiệm lập, cập nhật, khai thác hồ sơ địa chính

(338) Về ý kiến đề nghị bỏ từ “khai thác”, bỏ cụm từ “cung cấp thông tin từ hồ sơ địa chính theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện” tại Điều 131 và làm rõ vị trí của Cơ quan đăng ký đất đai trong dự thảo Luật Đất đai là cơ quan nào.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng việc đề nghị bỏ từ “khai thác” và bỏ cụm từ “cung cấp thông tin đất từ hồ sơ địa chính theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện” là thống nhất với quy định về khai thác thông tin từ Hệ thống thông tin đất đai và việc quy định rõ vị trí của “Văn phòng đăng ký đất đai” trong dự thảo Luật là cần thiết nhằm định danh cụ thể, rõ ràng về trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai. Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 23 của dự thảo Luật theo hướng bổ sung quy định “Văn phòng đăng ký đất đai” là một tổ chức dịch vụ công về đất đai được thành lập theo quy định của Chính phủ, đồng thời rà soát các Điều, khoản khác để sửa cho thống nhất.

(339) Có ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng hiện nay nhu cầu sử dụng thông tin trong hồ sơ địa chính của người dân để phục vụ trong các vụ án hành chính, vụ việc tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình. Do đó, để có cơ sở pháp lý cho người dân tiếp cận hồ sơ địa chính của mình khi có nhu cầu chính đáng, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung thêm nội dung công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm quản lý, sử dụng thông tin từ hồ sơ địa chính để phục vụ theo yêu cầu của công dân vào nội dung Điều này.

5. Điều 132. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

(340) 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu để thống nhất giữa nội dung và tên của điều và bổ sung vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi như sau “Điều 132. Nguyên tắc đăng

ký đất đai và tài sản gắn liền với đất”.

(341) Về ý kiến đề nghị bỏ nội dung “đăng ký về giá đất” tại Điều 132 của dự thảo Luật hoặc sửa quy định đăng ký giá đất chỉ áp dụng cho một số giao dịch do 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; các giao dịch thường là giao dịch cả quyền sử dụng đất kèm tài sản gắn liền với đất, việc tách riêng giá đất để đăng ký giá đất tại thời điểm giao dịch là không khả thi.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng tại Nghị quyết 18 yêu cầu bổ sung, hoàn thiện quy định bảo đảm công khai minh bạch như “công khai giá đất” mà không yêu cầu người dân phải đăng ký giá đất. Việc quy định yêu cầu bắt buộc người dân đăng ký giá đất khi thực hiện các giao dịch là không cần thiết, do trong văn bản, hợp đồng thực hiện việc giao dịch đất đai có thể hiện thông tin về giá chuyển nhượng.

Do đó, Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu không quy định bắt buộc phải đăng ký giá đất khi thực hiện giao dịch.

6. Điều 133. Đăng ký lần đầu

(342) Về ý kiến đề nghị đưa trường hợp “chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép” tại Điều 133 (đăng ký lần đầu) để quy định thuộc trường hợp đăng ký biến động (Điều 134).

Cơ quan soạn thảo thấy rằng việc đề xuất là hợp lý, do các trường hợp đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất đều là các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, vì vậy, cơ quan soạn thảo tiếp thu và quy định là một trong những trường hợp đăng ký biến động đất đai.

(343) Về ý kiến đề nghị bỏ nội dung quy định đăng ký quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không trong các trường hợp đăng ký lần đầu tại Điều 133.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng, việc quy định không gian ngầm và khoảng không không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị. Do đó, để đảm bảo tránh chồng chéo pháp luật thì cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và không quy định nội dung này tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

7. Điều 134. Đăng ký biến động

(344) Về ý kiến 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

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa đổi theo hướng đưa trường hợp đăng ký thế chấp ra khỏi nhóm thực hiện chuyển quyền của người sử dụng đất, chủ sở

hữu tài sản gắn liền với đất và đưa thành một điểm riêng của khoản này.

(345) Về ý kiến 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

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa khoản 2 như sau: "2. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l và o 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 thi hành án thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá; 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.

(346) Về ý kiến đề nghị bỏ nội dung quy định đăng ký quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không trong các trường hợp đăng ký biến động tại Điều 134.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng, việc quy định không gian ngầm và khoảng không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị. Do đó, để đảm bảo tránh chồng chéo pháp luật thì cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và không quy định nội dung này tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

(347) Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về thời gian phải thực hiện đăng ký biến động khi có thay đổi về quyền sử dụng đất kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng đề xuất nêu trên là phù hợp với thực tiễn. Do đó, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung quy định này vào khoản 2 Điều 134 để tính thời gian phải thực hiện đăng ký biến động đất đai trong thời gian hạn không quá 30 ngày kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

8. Điều 135. Giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

(348) Về ý kiến đề nghị sửa đổi tên Điều 135 cho phù hợp với nội hàm quy định của Điều này là giấy tờ về quyền sử dụng đất, đồng thời, đề nghị luật hóa các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất đã được Chính phủ quy định ở các nghị định quy định (số 43/2014/NĐ-CP, số 01/2017/NĐ-CP) chi tiết thi hành Luật Đất đai và đề nghị quy định bổ sung một số giấy tờ khác về quyền sử dụng đất mang tính đặc thù ở địa phương như giấy tờ chứng minh việc đổi đất ở của gia đình với đất do Ủy ban nhân dân xã quản lý để làm công trình công ích, Quyết định tạm thời, bìာ đồ tạm thời...

Cơ quan soạn thảo thấy rằng, các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất đã

được quy định tại các Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP, số 01/2017/NĐ-CP đã trải qua hơn 8 năm áp dụng tại các địa phương để thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân và việc thực hiện đã ổn định, không phát sinh vướng mắc. Do đó, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và luật hóa các quy định này vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Đối với ý kiến đề nghị bổ sung quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất, cơ quan soạn thảo thấy rằng trong quá trình thực hiện pháp luật về đất đai có phát sinh một số loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, mang đặc thù của từng địa phương. Vì vậy, để bảo đảm tính khả thi của pháp luật, phù hợp với từng vùng miền trải qua quá trình thực hiện chính sách pháp luật về đất đai qua các thời kỳ, cơ quan soạn thảo tiếp thu và quy định giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất.

9. 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

(349) Về ý kiến đề nghị rà soát, sửa cụm từ “có hộ khẩu thường trú tại địa phương” thành “đăng ký thường trú tại địa phương” để phù hợp với Luật cư trú (Điều 137)

Cơ quan soạn thảo thấy rằng Luật Cư trú đã sửa cụm từ “có hộ khẩu thường trú tại địa phương” thành “đăng ký thường trú tại địa phương” do đó cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi.

(350) Về ý kiến đề nghị bổ sung nội dung để giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận cho trường hợp 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; các trường hợp người đang sử dụng đất có nguồn gốc lán, chiếm của nông, lâm trường, sử dụng ổn định, không tranh chấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà diện tích này không nằm trong diện tích đất giữ lại của nông, lâm trường sau khi sắp xếp, đổi mới (Điều 137)

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa đổi theo hướng Luật hóa các quy định của Chính phủ về cấp 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 sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, các trường hợp sử dụng đất do lán, chiếm, các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền.

(351) Có ý kiến cho rằng cần phải bổ sung quy định để xem xét, xử lý việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền với các trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất để đảm bảo công bằng.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: pháp luật đất đai qua các thời kỳ đã quy định cụ thể về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho từng đối tượng cụ thể. Tuy nhiên trong quá trình triển khai một số cấp chính quyền địa phương, tổ chức không có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất nhưng đã tự ý giao đất cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu ý kiến theo hướng Luật hóa các quy định của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền. Đồng thời, sửa đổi bổ sung để giải quyết đối với trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền từ thời điểm 01/7/2014 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền để được sử dụng đất. Đối với trường hợp giao không đúng thẩm quyền sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 và người sử dụng đất chưa nộp tiền để được sử dụng đất thì nhà nước không cấp Giấy chứng nhận và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền.

10. Điều 140. Thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất

(352) Về ý kiến đề nghị rà soát, làm rõ thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận trong hệ thống pháp luật hiện hành để đảm bảo tính thống nhất; đồng thời, làm rõ thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất và thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại dự thảo Luật Đất đai (Điều 140 và Điều 143)

Cơ quan soạn thảo đã rà soát quy định của Luật Đất đai năm 2013 và hoàn thiện theo hướng kế thừa, đồng thời làm rõ hơn thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu là của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện. Đối với các trường hợp đăng ký biến động, thực hiện Nghị quyết số 18/NQ-TW về đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong việc thực hiện quyền đại diện của chủ sở hữu toàn dân về đất đai, giảm đầu mối, giảm trung gian, gắn với cải cách hành chính, cơ quan chủ trì soạn thảo xin tiếp thu và chỉnh sửa vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi theo hướng quy định cơ quan cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp có biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất là Văn phòng đăng ký đất đai.

(353) Có ý kiến cho rằng Dự thảo Luật quy định cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận là cơ quan có thẩm quyền định chính Giấy chứng nhận. Đề nghị làm rõ cơ quan nào là cơ quan có thẩm quyền định chính do quá trình thực hiện Luật Đất đai qua các thời kỳ quy định cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận là khác nhau (Điều 140).

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa đổi theo hướng cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này là cơ quan có thẩm quyền định chính Giấy chứng nhận đã cấp. Cụ thể sửa khoản 1 Điều này như sau:

“1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều...

của Luật này có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây: ”

11. 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

(354) Về ý kiến đề nghị tách nguyên tắc và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thành 02 điều khoản riêng cho rõ ràng tại Điều 143.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng việc tách hai nội dung này là phù hợp, để bảo đảm rõ ràng hơn trong quy định của pháp luật, đồng thời để bảo đảm tính kế thừa, ổn định của pháp luật. Vì vậy xin tiếp thu và chỉnh sửa vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi.

(355) Về ý kiến đề nghị quy định trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng mà vợ chồng có thỏa thuận đứng tên một người thì phải quy định rõ "quyền" của người đại diện hay của cả vợ và chồng.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu một phần để sửa đổi khoản 4 Điều 143 như sau: “4. 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 để đứng tên làm đại diện cho vợ và chồng”.

(356) Về ý kiến bổ sung nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu và đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan tại Điều 143.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng ý kiến bổ sung là phù hợp để bảo đảm thống nhất với quy định tại khoản 3 của Điều này (người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật). Đồng thời để thống nhất với các điều khoản khác trong dự thảo Luật chỉ xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp đã bảo đảm đủ các điều kiện như đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch... Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu bổ sung nội dung này vào khoản 1 của Điều này.

(357) Về ý kiến đề nghị cần có quy định 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn xin được tiếp thu một phần và sửa đổi như sau:
 “2. Thừa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung tài sản gắn liền với đất thì cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp những người có chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.”.

12. 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

(358) Có ý kiến đề nghị 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 đối với trường hợp đất đang có tranh chấp, đang được kê biên để bảo đảm thi hành án.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng ý kiến bổ sung là phù hợp để bảo đảm thống nhất tránh phát sinh khiếu kiện khi thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận. Do đó, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung thêm trường hợp không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất đang có tranh chấp, đang được kê biên để bảo đảm thi hành án.

13. Điều 145. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất

(359) Có ý kiến đề nghị xem xét, rà soát đối với quy định về việc tài sản đã được cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì không còn giá trị pháp lý tại Điều 145, lý do: nếu việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý thì chủ sở hữu không có căn cứ để yêu cầu bồi thường.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng ý kiến đề xuất là hợp lý, do trong một số trường hợp tại thời điểm kiểm đếm tài sản gắn liền với đất phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc các dự án phá dỡ nhà chung cư... thì tài sản còn tồn tại trên thực tế. Tuy nhiên, với quy định tại dự thảo Luật Đất đai sửa đổi thì sau khi phá dỡ tài sản, việc chứng nhận tài sản không còn hiệu lực pháp lý dẫn đến không thống nhất trong việc xác định quyền của người có tài sản để bồi thường. Vì vậy cơ quan soạn xin tiếp thu và bỏ quy định này.

(360) Có ý kiến đề nghị bổ sung vào dự thảo Luật nội dung: Việc xác lập quyền sở hữu, thực hiện hợp đồng, giao dịch dân sự khác đối với cây hàng năm theo quy định của Luật Trồng trọt, công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng áp dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật liên quan đối với động sản.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu để làm rõ phạm vi điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất, bao gồm những tài sản gắn liền với đất cụ thể là: nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở. Đối với các tài sản khác thì quyền tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự. Cụ thể

sửa đổi khoản 45 Điều 3 như sau: "45. Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng". Đồng thời, rà soát các nội dung liên quan trong dự thảo Luật để đảm bảo thống nhất.

(361) Có ý kiến cho rằng, để bảo đảm chặt chẽ, đề nghị xem xét bổ sung quy định trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và có ý kiến đối với nội dung này như sau: Trong quá trình lấy ý kiến nhân dân có nhiều đề nghị bỏ quy định này do trong một số trường hợp tại thời điểm kiểm đếm tài sản gắn liền với đất phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc các dự án phá dỡ nhà chung cư... thì tài sản còn tồn tại trên thực tế. Tuy nhiên dự thảo lấy ý kiến nhân dân quy định sau khi phá dỡ tài sản, việc chứng nhận tài sản không còn hiệu lực pháp lý dẫn đến không thống nhất trong việc xác định quyền của người có tài sản để bồi thường. Vì vậy cơ quan soạn đã tiếp thu các ý kiến góp ý và bỏ quy định này.

14. Điều 146. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

(362) Có ý kiến cho rằng tại khoản 3 Điều 178 Luật THADS có quy định 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và đã sửa đổi, bổ sung theo hướng Luật hóa Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP), trong đó có quy định: “6. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các khoản 2 và 5 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp; Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.”

(363) Có ý kiến cho rằng cần quy định rõ trách nhiệm của Nhà nước để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi Giấy chứng nhận để trong trường hợp cấp sai Giấy chứng nhận mà do lỗi của Nhà nước (Điều 146).

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

- Đối với việc cấp sai Giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước thì Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu theo hướng yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm phải cấp lại Giấy chứng nhận cho người dân (Luật hóa Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) như sau: “7. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 132 của Luật này thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật do lỗi của người sử dụng đất hoặc do cấp không đúng đối tượng thì hướng dẫn cho người sử dụng đất làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định.”.

- Liên quan đến việc cấp sai Giấy chứng nhận do lỗi của cơ quan nhà nước mà có thiệt hại đến quyền và lợi ích của người sử dụng đất (nếu có) thì thực hiện theo quy định của pháp luật về bồi thường nhà nước.

(364) Có ý kiến 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” vào điểm b khoản 1 Điều 146 dự thảo Luật, vì 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 đình 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.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng, đề xuất nêu trên là phù hợp với thực tiễn nhằm giảm thiểu các thủ tục hành chính của người sử dụng đất. Do đó, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung vào điểm này nội dung theo hướng đình chính Giấy chứng nhận trong trường hợp 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 Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận hoặc được thể hiện trong văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

(365) Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về các trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng, đề xuất nêu trên là phù hợp với thực tiễn nhằm giảm thiểu các thủ tục hành chính. Do đó, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung thêm trường hợp Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận khi Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy vào khoản 2 Điều này.

X.2. Tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội

Tại kỳ họp thứ 4 Quốc hội Khóa XV không có tổng hợp ý kiến liên quan đến các nội dung tiếp thu.

XI. CHƯƠNG XI. TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

XI.1. Tiếp thu ý kiến Nhân dân

1. Điều 147. Các khoản thu tài chính từ đất đai

(366) *Nhiều ý kiến đề nghị bổ sung khoản thu từ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế sử dụng đất nông nghiệp tại khoản 1. Ngoài ra, để đảm bảo bao quát được toàn bộ các khoản thu tài chính về đất đai phát sinh trên thực tế như thu tiền bảo vệ và phát triển đất chuyên trồng lúa khi chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa, cần bổ sung “Khoản thu khác về đất đai theo quy định của pháp luật”*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo Luật theo hướng bổ sung 01 điểm tại khoản 1 Điều 147 khoản thu từ “Thuế sử dụng đất” và 01 điểm về “Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật”.

(367) *Về ý kiến đề nghị chỉ nên quy định khái quát về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế về sử dụng đất, các quy định cụ thể về các loại nghĩa vụ tài chính này sẽ do pháp luật về thuế quy định*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: chỉ quy định tên các khoản thu ngân sách nhà nước về đất đai theo hướng ngắn gọn có tính tổng quát. Nội dung cụ thể sẽ do pháp luật về thuế quy định.

2. Điều 148. Điều tiết nguồn thu từ đất

(368) *Về ý kiến đề nghị cho các địa phương được giữ lại các nguồn thu từ đất. Có ý kiến 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...”*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: “có cơ chế điều tiết hợp lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương”. Do đó, việc quy định tại Điều 148 dự thảo Luật đáp ứng được yêu cầu thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW. Việc sử dụng ngân sách nhà nước trong đó có nguồn thu tài chính từ đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, Luật Đất đai chỉ quy định mang tính tổng quát về việc điều tiết nguồn thu từ đất. Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo rà soát chỉnh sửa khoản 1 theo hướng quy định tổng quát và dẫn về quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

3. Điều 150. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

(369) *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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo Luật theo hướng:

+ Thời điểm xác định giá đất để 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, quyết định công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất. Đối với trường hợp thực hiện dự án lấn biển, thời điểm xác định giá đất là thời điểm hoàn thành dự án lấn biển hoặc hoàn thành theo tiến độ dự án được phê duyệt.

+ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian không quá 06 tháng kể từ ngày Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

+ Trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết mà làm thay đổi căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải xác định lại giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc tại thời điểm quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung (nếu có).

4. Điều 152 - Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

(370) 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 trường hợp sử dụng đất tại đô thị nhưng khu vực đó là địa bàn đặc 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp tục nghiên cứu đề tiếp thu, rà soát hoàn thiện các trường hợp được hưởng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất trong dự thảo Luật cho phù hợp.

(371) Về ý kiến đề nghị bổ sung nhà lưu trú công nhân; đất để phục vụ xây dựng công trình ngầm, công trình trên không; nhà xưởng sản xuất của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư được miễn, giảm tiền sử dụng đất

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định

dự thảo Luật cho phù hợp.

5. Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất

(372) Về ý kiến đề nghị đề nghị bổ sung nguyên tắc “Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn, Hội đồng thẩm định giá và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất.”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

(373) Về ý kiến đề nghị quy định đối với nguyên tắc theo thời hạn sử dụng đất trong định giá đất thì không áp dụng đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

(374) Về ý kiến đề nghị bổ sung tên các phương pháp định giá đất vào dự thảo Luật

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

(375) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định kết quả xác định giá đất do tổ chức tư vấn định giá đất thực hiện là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định giá đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

6. Điều 154 - Bảng giá đất

(376) Về ý kiến đề nghị quy định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất định kỳ hàng năm sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

(377) 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)

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung quy định chuyển tại dự thảo Luật tiếp theo hướng đối với các địa phương đã ban hành bảng giá đất 5 năm theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 trước ngày Luật này có hiệu lực thì tiếp tục được áp dụng bảng giá đất đã phê duyệt đến hết kỳ của bảng giá. Các địa phương có

trách nhiệm tập trung nguồn lực lập và ban hành bảng giá đất hàng năm theo quy định của Luật này để áp dụng sau khi bảng giá đất chu kỳ 5 năm hết hiệu lực.

7. Điều 156 - Hội đồng thẩm định giá đất

(378) Về ý kiến đề nghị đề nghị quy định cụ thể trách nhiệm và nguyên tắc làm việc của Hội đồng

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng quy định: Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện thẩm định việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin, tính độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ, tính trung thực, khách quan trong quá trình định giá và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định theo quy định của pháp luật. Hội đồng làm việc theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng.

(379) Nhiều ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo Luật theo hướng quy định Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh.

(380) Một số ý kiến đề nghị cần 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, rà soát quy định của Điều 156 của dự thảo Luật theo hướng quy định thành phần bắt buộc của các Hội đồng bao gồm lãnh đạo Ủy ban nhân dân, cơ quan tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường và cho phép Hội đồng được mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức, cá nhân khác tham gia cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất.

(381) Về ý kiến đề nghị bổ sung chuyên gia định giá vào thành phần Hội đồng thẩm định giá đất

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

(382) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định cho phép Hội đồng thẩm định

bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

8. Các vấn đề khác

(383) 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

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi) được thực hiện đúng quy định của pháp luật về ban hành văn bản pháp luật, trong đó có bao gồm dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (sửa đổi). Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục rà soát, hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị định song song với quá trình tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của nhân dân để đảm bảo tính tương thích, đồng bộ.

(384) 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

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung quy định chuyển tiếp đối với trường hợp dự án chưa xác định được giá đất hiện nay khi Luật này có hiệu lực để xử lý các trường hợp tồn đọng trong thực tế.

XI.2. Tiếp thu ý kiến Đại biểu Quốc hội

1. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 160)

(385) Một số ý kiến đề nghị điều chỉnh lại theo hướng 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 do trong thực tế, cần một khoảng thời gian từ lúc có kết quả trúng đấu thầu đến lúc giải phóng mặt bằng và trực tiếp nhận đất sạch để thực hiện dự án.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu theo hướng đối với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất.

(386) Về ý kiến đề nghị quy định rõ ràng trách nhiệm trong xác định, thẩm định và quyết định giá đất.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện vào các điều 164, 165, 166 và 167 của dự thảo Luật, trong đó làm rõ trách nhiệm trong từng nội dung: xác định giá đất, thẩm định giá đất và quyết định giá đất.

2. Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 162)

(387) Một số ý kiến đề nghị lĩnh vực ưu đãi đầu tư về cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục, thể thao... không phân biệt địa bàn như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 162 dự thảo Luật; miễn, giảm tiền sử dụng đất cho đất xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; miễn, giảm tiền sử dụng đất cho các công trình, hạ tầng cảng biển, đường sắt; đề nghị thu tiền sử dụng đất thấp đối với người dân ở vùng sâu, vùng xa, vùng nông thôn đã xây nhà không phải trên đất ở hoặc chia cho con xây dựng nhà ở; người lần đầu tiên có đất.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện dự án Luật.

3. Về nguyên tắc, phương pháp định giá đất (Điều 163)

(388) Có 28 ý kiến đề nghị giải thích về giá trị thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường; làm rõ nguyên tắc, cơ sở để định giá đất phù hợp với giá trị thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường; bổ sung nguyên tắc đảm bảo công bằng, công khai, minh bạch và thực hiện giải trình, chịu sự giám sát của người sử dụng đất trong việc định giá đất; bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án như mật độ, độ cao, hệ số sử dụng đất; tính toán giá đất gắn với không gian sử dụng đất; xây dựng các tiêu chí và cách thức xác định giá đất cho mỗi trường hợp.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện dự thảo Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành.

(389) Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể các phương pháp định giá đất, trường hợp áp dụng, đánh giá tác động nếu có sự thay đổi; chọn phương pháp có kết quả cao nhất; xây dựng nguyên tắc, quy trình xác định giá đất thống nhất, không đưa ra 5 phương pháp tính giá đất; quy định điều chỉnh linh hoạt hệ số k khi giá thị trường biến động;

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Kế thừa và bổ sung, hoàn thiện các quy định của các Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, theo đó, dự thảo Luật đã quy định nguyên tắc định giá đất, việc xây dựng, áp dụng bảng giá đất, việc định giá đất cụ thể và trường hợp áp dụng giá đất cụ thể. Đối với các phương pháp định giá đất mang tính chuyên môn, nghiệp vụ kỹ thuật, chi tiết, cụ thể sẽ được quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện về nguyên tắc, phương pháp định giá đất trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành.

4. Về bảng giá đất (Điều 164)

(390) Có 19 ý kiến đề nghị quy định nguyên tắc áp dụng bảng giá đất; làm

rõ nội hàm của việc xây dựng bảng giá đất theo vị trí, theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn; quy định rõ các tiêu chí về quy trình kiểm tra, giám sát trong việc xây dựng bảng giá đất của các địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Về nguyên tắc áp dụng bảng giá đất đã được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 164 dự thảo Luật. Đối với ý kiến làm rõ xây dựng bảng giá đất theo vị trí, theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn mang tính chuyên môn, kỹ thuật, chi tiết sẽ được quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Đối với ý kiến đại biểu đề nghị quy định rõ các tiêu chí về quy trình kiểm tra, giám sát trong việc xây dựng bảng giá đất, Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: “*Trung ương xây dựng tiêu chí và quy trình kiểm tra, giám sát các địa phương trong việc xây dựng bảng giá đất*”, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và tiếp tục hoàn thiện trong dự thảo Luật.

(391) Về ý kiến đề nghị làm rõ thời hạn 5 năm tính từ thời điểm nào và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải theo bảng giá đất hàng năm.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Cơ quan soạn thảo tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện dự án Luật và báo cáo các cấp có thẩm quyền để quy định trong dự thảo Luật về thành lập một cơ quan Trung ương để tính giá đất cho các thửa đất chuẩn theo vùng giá trị; quy định cụ thể trách nhiệm của cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định giá đất, tổ chức tư vấn xác định giá đất; thời điểm tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất hàng năm.

5. Về giá đất cụ thể (Điều 165)

(392) Có ý kiến đề nghị bổ sung cơ quan nào có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, khiếu nại về giá đất, bổ sung trách nhiệm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trong giám sát việc thực hiện giá đất; đề nghị quy định cơ quan định giá đất cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể...; đề nghị quy định cơ quan quản lý giao đất cấp tỉnh độc lập với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện dự án Luật và báo cáo các cấp có thẩm quyền để quy định trong dự thảo Luật về cơ quan nào có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, khiếu nại về giá đất, bổ sung trách nhiệm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

6. Hội đồng thẩm định giá đất (Điều 166)

(393) Có ý kiến đề nghị quy định rõ về chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền của Hội đồng cơ sở để hỗ trợ cho thành viên Hội đồng thẩm định để định giá sát

với giá thị trường; trách nhiệm, thành phần, tiêu chí của chuyên gia và các thành viên khác tham gia Hội đồng để bảo đảm sự thống nhất giữa các địa phương; Mục 2, Chương 11 chưa làm rõ trách nhiệm của cơ quan xác định giá đất theo như theo tinh thần của Nghị quyết số 18 mới chỉ quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất tại Điều 168; đề nghị quy định Hội đồng thẩm định giá đất phải thuê công ty tư vấn.

Cơ quan soạn thảo tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện dự án Luật và báo cáo các cấp có thẩm quyền để quy định trong dự thảo Luật: người làm định giá không được tham gia vào cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định giá; quy định chi tiết tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật về chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền của Hội đồng và trách nhiệm của chuyên gia tham gia Hội đồng; thuê 01 tổ chức xác định giá đất cụ thể và thuê 01 tổ chức thẩm định giá đất cụ thể.

7. Về tư vấn xác định giá đất (Điều 167, Điều 168)

(394) Có ý kiến đề nghị rà soát với Phụ lục 4 của Luật Đầu tư về Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, trong đó có ngành, nghề “kinh doanh dịch vụ xác định giá đất” để bảo đảm thống nhất về tên gọi của ngành, nghề này; đề nghị làm rõ tỷ lệ chênh lệch giá do đơn vị tư vấn xác định, năng lực của đơn vị tư vấn, tư vấn viên được quy định tại Luật Đất đai hay Luật Giá.

Cơ quan soạn thảo tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện dự án Luật và báo cáo các cấp có thẩm quyền để quy định trong dự thảo Luật về tên gọi của nghề kinh doanh dịch vụ xác định giá đất, tỷ lệ chênh lệch giá do đơn vị tư vấn xác định.

(395) Có ý kiến đề nghị làm rõ về tiêu chí xác định giá bình thường (làm sao để xác định giá đất gần nhất với thực tế) và quy trình kiểm soát việc phân công địa phương xác định giá đất, thiết kế phù hợp việc định giá đất; đề nghị phải có cơ sở dữ liệu về giá đất, cập nhật và cán bộ thực hiện công việc này.

Cơ quan soạn thảo tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện dự án Luật và sẽ được quy định chi tiết tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật tiêu chí xác định giá đất quy trình kiểm soát việc phân công địa phương định giá đất, về việc công khai giá đất, cơ sở dữ liệu về giá đất, cập nhật.

XII. Chương XII. HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI

XII.1. Tiếp thu ý kiến Nhân dân

1. Điều 159. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

(396) Về ý kiến đề nghị bỏ quy định hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thiết kế tổng thể, thành một hệ thống

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và lược bỏ quy định thiết kế tổng thể, thành một hệ thống để đảm bảo tính linh động theo sự phát triển của khoa học, công nghệ.

(397) Về ý kiến đề nghị bổ sung vai trò của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai nhằm phục vụ cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung vào khoản 2 Điều 159 quy định Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng phục vụ cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai.

(398) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định rõ hơn về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi theo hướng bổ sung một Điều quy định về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin đất đai, trong đó có quy định về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phân biệt rõ giữa hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại Trung ương và tại địa phương làm cơ sở để phân định rõ trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai giữa Bộ Tài nguyên và Môi trường với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình tổ chức triển khai. Quy định rõ phạm vi phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bao gồm phần mềm hệ thống, phần mềm ứng dụng và phần mềm tiện ích, đảm bảo phù hợp, thống nhất với pháp luật về công nghệ thông tin.

(399) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định về bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi theo hướng bổ sung một Điều quy định về bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai nhằm bổ sung thêm quy định Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phải được bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo cấp độ theo quy định của Chính phủ, đồng thời quy định yêu cầu về việc in, sao, vận chuyển, giao nhận, truyền dữ liệu, lưu giữ, bảo quản, cung cấp thông tin, dữ liệu đối với các tài liệu thuộc phạm vi bí mật Nhà nước làm cơ sở triển khai thực hiện trong thời gian tới.

(400) Về ý kiến 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

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và chỉnh sửa, bổ sung về trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp tỉnh trong việc thiết lập hệ thống, quản lý khai thác cũng như đảm bảo các điều kiện để đến năm 2025 hoàn thành mục

tiêu đã đề ra tại Nghị quyết số 18-NQ/TW. Đồng thời bổ sung quy định cụ thể về nguồn ngân sách Trung ương đảm bảo cho các hoạt động ở Trung ương và nguồn ngân sách địa phương đảm bảo cho các hoạt động ở địa phương trong việc xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

2. Điều 160. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

(401) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu quy định Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng, đồng bộ, đồng thời chuyển xuống khoản 2 để đảm bảo về mặt kỹ thuật trình bày.

(402) Về ý kiến đề nghị bổ sung cơ sở dữ liệu về tiếp công dân và nội dung cơ sở dữ liệu đất đai.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung bổ sung nội dung tiếp công dân vào điểm g khoản 1 Điều 160 (Điều 161 mới).

(403) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu, chỉnh sửa 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 tại Dự thảo.

(404) Về ý kiến đề nghị bỏ quy định tại khoản 3 Điều 160.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu bỏ khoản 3 Điều 160 do việc xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thành một hệ thống được quản lý tập trung và được phân cấp, phân quyền thống nhất từ Trung ương đến địa phương đã được quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 161.

(405) Về ý kiến đề nghị quy định trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc xây dựng phần mềm chung để quản lý, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu quy định Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: Tổ chức xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại Trung ương và xây dựng phần mềm của hệ thống phần mềm hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bảo đảm đến năm 2025 đưa hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào vận hành, khai thác; quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại Trung ương và phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về

đất đai.

(406) *Về ý kiến đề nghị cần có chính sách ưu tiên nguồn lực tài chính để xây dựng cơ sở dữ liệu.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu bổ sung quy định cụ thể về Chính sách ưu tiên nguồn lực tài chính để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tại Điều 163 (Điều 164 mới) của dự thảo Luật. Trong đó, quy định nguồn ngân sách Trung ương đảm bảo cho các hoạt động ở Trung ương và nguồn ngân sách địa phương đảm bảo cho các hoạt động ở địa phương trong việc xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

3. Điều 161. Quản lý, khai thác và kết nối liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

(407) *Về ý kiến đề nghị bỏ quy định cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai 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.*

Cơ quan soạn thảo tiếp thu và chỉnh sửa bỏ cụm từ “là tài sản của Nhà nước” tại khoản 2 Điều 161 (khoản 1 Điều 162 mới).

(408) *Về ý kiến đề nghị bỏ quy định cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là duy nhất vì không có chủ trương xây dựng nhiều cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.*

Cơ quan soạn thảo tiếp thu, chỉnh sửa bỏ cụm từ “là duy nhất” tại khoản 3 Điều 161.

(409) *Về ý kiến đề nghị 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.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và quy định việc xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đảm bảo đồng bộ, thống nhất và toàn diện trên phạm vi cả nước.

(410) *Về ý kiến đề nghị cần nhắc quy định cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời, đảm bảo phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai trên thực tế.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu hoàn thiện Điều này theo hướng bỏ ý “trên thực tế” để đảm bảo tính khả thi, phù hợp trong quá trình triển khai thực tế.

(411) *Về ý kiến đề nghị làm rõ việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai 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.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung nội dung tại điểm e khoản 6 Điều 161 (điểm g khoản 5 Điều 165 mới), trong đó quy định Bộ Tài chính quy định

mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bao gồm các đối tượng 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 và các đối tượng được miễn giảm.

4. Điều 162. Dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai

(412) Về ý kiến 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

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu bỏ cụm từ “theo quy định của Chính phủ” để thực hiện thống nhất theo quy định tại khoản 4 Điều 164.

(413) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung thêm quy định nội dung về giao dịch điện tử về đất đai vào điều dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai theo hướng bổ sung nội dung về nội dung về giao dịch điện tử về đất đai vào tên điều và bổ sung thêm 1 khoản quy định về giao dịch điện tử về đất đai.

(414) Về 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa đổi để quy định thống nhất Bộ Tài nguyên và Môi trường 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.

5. Điều 163. Bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai

(415) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định 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 và quy định phí, giá cung cấp dịch vụ khai thác, sử dụng thông tin đất đai.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu hoàn thiện Điều này theo hướng sửa đổi nội dung liên quan đến phí và giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai để đảm bảo phù hợp với Luật Phí và Lệ phí, Luật Giá (đang sửa đổi) đó là Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và Bộ Tài nguyên và môi trường quyết định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định nhằm phù hợp với quy định của Luật phí và lệ phí và Luật Giá (đang sửa đổi).

(416) Về ý kiến liên quan kinh phí đầu tư, phân cấp kinh phí để xây dựng, quản lý và vận hành hệ thống thông tin đất đai quốc gia.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu hoàn thiện Điều này theo hướng bỏ quy định ưu tiên từ nguồn thu tiền sử dụng đất, nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) để xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin đất đai; phân định rõ ngân sách trung ương và ngân sách địa phương đảm bảo cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai để gắn trách nhiệm các cấp trong việc ưu tiên bố trí, đảm bảo kinh phí xây dựng, quản lý và vận hành hệ thống thông tin đất đai quốc gia trong thời gian tới đáp ứng yêu cầu theo Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII.

6. Điều 164. Trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

(417) Về ý kiến đề nghị phân rõ trách nhiệm cấp trung ương, địa phương và thời gian hoàn thành đối với việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu hoàn thiện Điều này theo hướng quy định trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường về tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại trung ương và xây dựng phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bảo đảm đến năm 2025 đưa hệ thống vào vận hành, khai thác và trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương, bảo đảm đến năm 2025 kết nối, tích hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai nhằm phân định rõ trách nhiệm giữa cấp trung ương và địa phương và thời gian hoàn thành đối với xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai trong thời gian tới.

7. Về ý kiến khác

(418) Về các ý kiến đề nghị thống nhất thuật ngữ, sửa đổi tên điều, nội dung trùng lặp và kỹ thuật trình bày văn bản.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu bổ sung vào dự thảo Luật khái niệm Hệ thống thông tin đất đai quốc gia, khái niệm cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, đồng thời đã rà soát, chỉnh sửa hoàn thiện.

IX.2. Tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội

Tại kỳ họp thứ 4 Quốc hội Khóa XV không có tổng hợp ý kiến liên quan đến các nội dung tiếp thu.

XIII. CHƯƠNG XIII. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

XIII.1. Tiếp thu ý kiến nhân dân

1. Điều 165. Đất sử dụng ổn định lâu dài

(419) Về ý kiến đề nghị bổ sung việc sử dụng đất ở để làm nhà 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 (tại điểm g khoản 1 Điều 30 Luật Nhà ở).

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung quy định: Đất ở do người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được sử dụng ổn định lâu dài (khoản 12 Điều 167).

2. Điều 166. Đất sử dụng có thời hạn

(420) Về ý kiến 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”.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung quy định: Đối với dự án nhà ở thương mại thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài (khoản 3 Điều 168).

(421) Có nhiều ý kiến đề nghị xem xét nâng thời hạn cho thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích lên 10 năm nhằm đảm bảo cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất yên tâm đầu tư, ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất nông nghiệp.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 10 năm tùy theo mục đích sử dụng đất (khoản 3 Điều 175).

(422) Có ý kiến 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; Có ý kiến đề nghị quy định rõ thời điểm khi hết hạn thì phải nộp hồ sơ xin gia hạn, tránh cách hiểu khác nhau về thời điểm thực hiện thủ tục.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất. Trước khi hết hạn sử dụng đất ít nhất 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất (khoản 8 Điều 168).

3. Điều 172. Đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

(423) Về ý kiến đề nghị bổ sung nội dung quy định tại khoản 6 Điều 170 “Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi

trồng thủy sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho cá nhân được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.” vì quy định tại khoản 6 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu bỏ quy định tại khoản 6 Điều 172 để bảo đảm sự thống nhất trong việc sử dụng đất.

4. Điều 175. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng

(424) Về ý kiến đề nghị quy định 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. Có ý kiến 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 thế; diện tích đất bàn giao cho địa phương.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu hoàn thiện nội dung Điều 177 của dự thảo Luật theo hướng quy định rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, trách nhiệm của các công ty nông, lâm nghiệp trong việc quản lý đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường, cụ thể: (1) quy định trách nhiệm của các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường trong việc rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất; (2) quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện trong việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp; tổ chức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích các công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng; thực hiện thu hồi phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về cho địa phương quản lý và phần diện tích sử dụng đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật; bị lấn, chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định; (3) đối với diện tích đất thực hiện thu hồi thì tổ chức thực hiện việc quản lý, sử dụng bảo đảm hiệu quả, giải quyết tốt các vấn đề chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số, người đang sử dụng đất do được nông, lâm trường giao, nhận khoán, thuê đất.

Về ý kiến đề nghị phân nhóm đối tượng ưu tiên trong việc giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận đối với đất đai có nguồn gốc từ nông lâm trường, trong đó cần phải ưu tiên cho người dân tộc thiểu số cư trú hợp pháp tại địa phương và chưa được cấp đất để sản xuất. Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, chỉnh lý khoản 3 Điều 177 theo thứ tự ưu tiên như sau: (1) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách đối với đồng bào dân tộc thiểu số; (2) Giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; (3) Giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích công cộng và các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

5. Điều 176. Đất trồng lúa

(425) *Về ý kiến 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.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện khoản 5 Điều 178 của dự thảo Luật theo hướng quy định người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật; được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

(426) *Về ý kiến đề nghị làm rõ quy định 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? 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.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện khoản 6 Điều 178 của dự thảo Luật theo hướng quy định: người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của Chính phủ; phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, trừ dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng.

6. Điều 178. Đất rừng sản xuất

(427) *Về ý kiến đề nghị sửa lại điểm c khoản 2 Điều 178 quy định về đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất rừng sản xuất.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa điểm c khoản 2 Điều 180 của dự thảo Luật để bổ sung, quy định rõ “Đơn vị vũ trang nhân dân đóng trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng”.

Đồng thời, Cơ quan soạn thảo rà soát và sửa cụm từ “đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân” quy định tại khoản 3 thành cụm từ “doanh nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân”.

7. Điều 182. Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm

(428) *Có ý kiến cho rằng cần 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

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để san lấp hoặc đào hồ, đầm, tạo không gian thu, trữ nước, tạo cảnh quan thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường (Điều 184 dự thảo Luật)

8. Điều 183. Đất có mặt nước ven biển

(429) Có ý kiến cho rằng tại dự thảo Luật chưa có giải thích khái niệm về lấn biển, chưa có cơ chế quản lý rõ ràng cho hoạt động lấn biển. Trong khi đó, hoạt động lấn biển là vấn đề phức tạp, trên thực tế còn có nhiều cách hiểu khác nhau. Do đó, để đảm bảo tính rõ ràng, minh bạch của quy định pháp luật, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo quy định tối đa các nguyên tắc cơ bản trong dự thảo Luật; trên cơ sở đó giao Chính phủ quy định những vấn đề cụ thể, chi tiết.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung giải thích khái niệm lấn biển (khoản 37 Điều 3); đồng thời bổ sung thêm 01 Điều quy định về hoạt động lấn biển theo hướng: Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ thực hiện các dự án lấn biển đồng thời có chính sách hỗ trợ, ưu đãi cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật; hoạt động lấn biển phải tuân thủ các nguyên tắc (bảo đảm quốc phòng, an ninh, chủ quyền, quyền chủ quyền, quyền tài phán, lợi ích quốc gia trên biển; phù hợp với quy định của các luật có liên quan và các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên; đánh giá đầy đủ về kinh tế, xã hội, môi trường bảo đảm phát triển bền vững, các yếu tố tự nhiên, tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng...); khu vực hạn chế lấn biển; khu vực được xác định để thực hiện dự án lấn biển trong quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trách nhiệm quản lý nhà nước về hoạt động lấn biển; giao đất, cho thuê đất đối với dự án lấn biển (Điều 186 dự thảo Luật).

9. Điều 185. Tập trung đất nông nghiệp

(430) Có ý kiến cho rằng quy định 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 gây khó khăn trong quá trình thực hiện, trái với xu hướng cải cách về thủ tục hành chính.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để theo dõi (khoản 4 Điều 188).

10. Điều 187. Đất khu nông nghiệp tập trung

(431) Có ý kiến cho rằng, cần quy định cụ thể về đất khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng quy định đất khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung tại Điều 190 dự thảo Luật.

11. Về quy định đất ở (các Điều 188, Điều 189)

(432) Về ý kiến đề nghị xem xét lại quy định về đất ở nông thôn và đất ở đô thị tại cho phù hợp.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng quy định khoản 1 Điều 191: Đất ở tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn; quy định khoản 1 Điều 192: Đất ở tại đô thị gồm đất để xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị.

12. Điều 193. Đất quốc phòng, an ninh

(433) Về ý kiến đề nghị làm rõ hình thức nộp tiền theo quy định tại Điều 118 và Điều 119 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế 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”.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: 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 hàng năm theo quy định của Chính phủ (khoản 5 Điều 196 dự thảo Luật).

(434) Về ý kiến đề nghị 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, 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 và giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này (khoản 7 và khoản 8 Điều 196 dự thảo Luật).

13. Điều 194. Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp

(435) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung thì Nhà đầu tư không phải nộp tiền thuê đất (khoản 3 Điều 197 dự thảo Luật).

(436) Về ý kiến đề nghị 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”.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng bỏ quy định khu chế xuất vì khu chế xuất là một hình thức của khu công nghiệp.

(437) Về ý kiến đề nghị quy định việc dành quỹ đất công nghiệp đã đầu tư kết cấu hạ tầng để cho thuê lại đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường để thống nhất với Luật Đầu tư và khoản 1 điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP về điều kiện đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để xác định quỹ đất dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường. Bỏ quy định xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư (khoản 8 Điều 197 dự thảo Luật).

(438) Về ý kiến đề nghị quy định trách nhiệm xác định nhu cầu xây dựng nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống cho người lao động cần quy định phù hợp với Điều 33 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP đối với phát triển khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ; khoản 2 Điều 6 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về việc thực hiện điều chỉnh một phần quỹ đất phát triển công nghiệp để bố trí nhà ở xã hội (cho phép bố trí nhà ở trong khu công nghiệp).

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định 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 để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn; bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung (khoản 10 Điều 197 dự thảo Luật).

(439) Về ý kiến đề nghị 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh trật tự đối với Khu công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung (khoản 10 Điều 197), khu công nghệ cao (khoản 6 Điều 198), khu vực hoạt động khoáng sản khi có yêu cầu (khoản 5 Điều 199), sử dụng mục đích công cộng, thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư khi có yêu cầu (khoản 5 Điều 201), khu vực cảng hàng không, sân bay (khoản 3 Điều 202), khu vực nhà ga đường sắt (khoản 4 Điều 203 dự thảo Luật).

14. Điều 195. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

(440) Về ý kiến đề nghị sửa đổi Điều 195 như sau:

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.

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 thu 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

chính 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 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.

Cơ quan soạn thảo đã rà soát tiếp thu và quy định như trong dự thảo Luật (Điều 198).

15. Điều 196. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

(441) Về ý kiến đề nghị 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”.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định việc sử dụng đất phù hợp với tiến độ dự án khai thác khoáng sản; 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 và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất (điểm c khoản 2 Điều 199).

*(442) Có ý kiến đề nghị sửa khoản 5 như sau: “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.**”*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: 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 *thăm dò*, khai thác khoáng sản (khoản 5 Điều 199).

16. Điều 197. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

*(443) Có ý kiến cho rằng khoản 3 Điều 197 chưa quy định trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Có ý kiến đề nghị bổ sung, sửa đổi khoản 3 như sau: “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; **nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khác, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.**”*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (khoản 3 Điều 200).

17. Điều 199. Đất cảng hàng không, sân bay dân dụng

(444) *Về ý kiến đề nghị bổ sung “đơn vị vũ trang nhân dân” và viết lại như sau: “Đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân hoạt động thường xuyên tại cảng hàng không, sân bay;”*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân tại cảng hàng không, sân bay, các công trình kết cấu hạ tầng và các công trình, khu phụ trợ khác của sân bay do nhà nước sở hữu (điểm a khoản 1 Điều 202).

(445) *Có ý kiến đề nghị quy định Điều khoản chuyển tiếp đối với việc quản lý, sử dụng đất Cảng hàng không, sân bay dân dụng.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Trường hợp đất cảng hàng không, sân bay dân dụng đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất cho Cảng vụ hàng không trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục quản lý, sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Trường hợp Nhà nước có chủ trương đầu tư nâng cấp, mở rộng mà làm thay đổi quy hoạch xây dựng cảng hàng không, sân bay dân dụng, thay đổi chủ thể quản lý, sử dụng cảng hàng không, sân bay thì thực hiện theo Luật này. Đối với trường hợp Cảng vụ hàng không đã cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký kết; khi hết thời hạn thì Nhà nước thu hồi diện tích đất của Cảng vụ hàng không để cho thuê đất theo quy định của Luật này (khoản 9 Điều 244).

18. Điều 200. Đất dành cho đường sắt

(446) *Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều này như sau:*

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 đất 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. Chính phủ quy định chi tiết điều này.”

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và quy định về đất đường sắt như trong dự thảo Luật (Điều 203).

19. Điều 201. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

(447) Có ý kiến đề nghị bổ sung công trình thông tin truyền thông vào công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và quy định như trong dự thảo Luật (khoản 1 Điều 204).

(448) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu, quy định: Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, phòng, chống thiên tai, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin truyền thông và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn (khoản 1 Điều 204).

20. Điều 204. Đất tín ngưỡng

(449) *Có ý kiến quy định: 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; có ý kiến đề nghị bỏ “đất rừng tín ngưỡng”.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 206 của Luật này; các công trình tín ngưỡng khác (khoản 1 Điều 207).

21. Điều 209. Đất sử dụng đa mục đích

(450) *Có ý kiến đề nghị quy định các nguyên tắc sử dụng đất đúng mục đích; quy định rõ các tiêu chí, điều kiện cụ thể, tách bạch 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; đề nghị quy định trường hợp sử dụng đất ở kết hợp với thương mại dịch, 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.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Đất được sử dụng đa mục đích gồm: đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, sản xuất nông, lâm nghiệp kết hợp trồng cây dược liệu; đất sử dụng vào mục đích công cộng kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ và các mục đích khác; đất có mặt nước kết hợp với sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, thương mại, dịch vụ và các mục đích phi nông nghiệp khác; đất tôn giáo, đất tín ngưỡng kết hợp với thương mại dịch vụ; đất sử dụng vào các mục đích được kết hợp để xây dựng điểm thu, phát sóng thông tin di động và các thiết bị phụ trợ; quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời. Việc sử dụng đa mục đích phải đáp ứng yêu cầu: không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định; tuân thủ các pháp luật có liên quan (Điều 212).

22. Điều 211. Tách thửa đất, hợp thửa đất

(451) *Có ý kiến đề nghị quy định khi tách thửa phải dành diện tích lối đi cho phù hợp; có ý kiến đề nghị quy định diện tích đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo điều kiện của thửa đất.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất phải đảm bảo quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý đối với các thửa đất liền kề (điểm e khoản 1 Điều 214); Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu với loại đất đang sử

dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (điểm c khoản 1 Điều 214).

(452) Có ý kiến đề nghị việc tách thửa, hợp thửa các loại đất được thực hiện đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, còn trong thời hạn sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương: không thuộc trường hợp bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Cơ quan soạn xin tiếp thu, bổ sung quy định: Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (điểm b khoản 1 Điều 214).

(453) Có ý kiến đề nghị sửa điểm a như sau: “a) Việc tách thửa, hợp thửa các loại đất được thực hiện đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, còn trong thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, diện tích tách thửa không có tranh chấp”.

Cơ quan soạn xin tiếp thu, bổ sung quy định: Trường hợp tách thửa đất mà có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa (điểm c khoản 1 Điều 214).

(454) Có ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung vào điểm b khoản 1 Điều 211 dự thảo Luật 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”.

Cơ quan soạn xin tiếp thu, quy định: Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp phân chia quyền sử dụng đất của hộ gia đình hoặc của vợ chồng khi ly hôn theo bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật (điểm c khoản 1 Điều 214).

(455) Có ý kiến đề nghị quy định: Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất; Trường hợp hợp thửa đất mà 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp hợp thửa đất có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở. Trường hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn

sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật (điểm đ khoản 1 Điều 214).

(456) Về ý kiến đề nghị trong cộng đồng dân cư có nhiều gia đình thực hiện quyền thừa kế (hoặc thực hiện văn bản phân chia di sản thừa kế) mà thừa đất phân chia có mục đích sử dụng khác nhau phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì mới cho chia tách thì rất khó khăn cho những thành viên trong hàng thừa kế, do có thành viên được phân chia theo văn bản chưa có điều kiện về kinh tế để chuyển mục đích sử dụng đất, dẫn đến phát sinh mất đoàn kết trong nội bộ gia đình. Đề nghị cho chia tách đảm bảo tôn trọng quyền của người được phân chia quyền sử dụng đất. Việc thực hiện 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 trước khi đăng ký biến động hợp thửa đất (vì đây là 2 thủ tục hành chính hoàn toàn khác nhau, không nộp hồ sơ đồng thời).

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp phân chia quyền sử dụng đất của hộ gia đình hoặc của vợ chồng khi ly hôn theo bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật (điểm c khoản 1 Điều 214).

(457) Kiến nghị điều chỉnh nội dung tại điểm d khoản 1 Điều 211 như sau: “Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất;” thành “Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất”. Lý do: Nội dung tiếp theo của điểm d, khoản 1, Điều 211 có quy định phải điều chỉnh “cùng thời hạn sử dụng đất” khi hợp thửa.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng quy định điểm đ khoản 1 Điều 214: Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp hợp thửa đất có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở.

(458) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định trường hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định

của pháp luật (điểm đ khoản 1 Điều 214).

(459) Có ý kiến đề nghị quy định giao Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh căn cứ các quy định pháp luật có liên quan và điều kiện cụ thể tại địa phương quy định chi tiết nội dung này.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này, các quy định pháp luật có liên quan và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể diện tích tối thiểu, điều kiện và trình tự thủ tục của việc tách thửa, hợp thửa đất đối với từng loại đất (khoản 2 Điều 214).

XIII.2. Tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội

1. Điều 166. Đất sử dụng có thời hạn

(460) Về ý kiến đề nghị quy định rõ nguyên tắc, tiêu chí xác định “dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm”; không nên quy định trong trường hợp đặc biệt thì có thể lên đến 70 năm vì thời hạn 50 năm là đủ để các dự án đầu tư thu hồi vốn tại khoản 3 Điều 166.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung quy định: Đối với các dự án thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm (khoản 3 Điều 168).

(461) Về ý kiến đề nghị nâng thời hạn cho thuê đất đối với loại đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích lên 10 năm bằng với thời kỳ quy hoạch sử dụng đất để các hộ gia đình, cá nhân yên tâm đầu tư sản xuất, kinh doanh, khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định: Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 10 năm tùy theo mục đích sử dụng đất (khoản 3 Điều 175).

2. Điều 169. Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án

(462) Về ý kiến đề nghị rà soát quy định về điều kiện được gia hạn, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư để thuận lợi cho người sử dụng đất tại Điều 169.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định việc xem xét điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư khi chưa hết thời hạn sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện: phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện; có văn bản đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai; 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; đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (khoản 1 Điều 171).

3. Điều 175. Về đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng

(463) Về ý kiến đề nghị giao cho các công ty tự rà soát thì rất khó, không khách quan, vì vậy, phải giao cho Sở Tài nguyên và môi trường và UBND cấp huyện.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu hoàn thiện nội dung Điều 177 của dự thảo Luật theo hướng quy định rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, trách nhiệm của các công ty nông, lâm nghiệp trong việc quản lý đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường, cụ thể: (1) quy định trách nhiệm của các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường trong việc rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất; (2) quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện trong việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp; tổ chức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích các công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng; thực hiện thu hồi phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về cho địa phương quản lý và phần diện tích sử dụng đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật; bị lấn, chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định; (3) đối với diện tích đất thực hiện thu hồi thì tổ chức thực hiện việc quản lý, sử dụng bảo đảm hiệu quả, giải quyết tốt các vấn đề chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số, người đang sử dụng đất do được nông, lâm trường giao, nhận khoán, thuê đất.

4. Điều 194. Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp

(464) Về ý kiến đề nghị cần đánh giá quy định việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê lại đất trong khu công nghiệp và việc Nhà nước hoàn trả chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng đối với quỹ đất công nghiệp mà chủ đầu tư dành ra để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường để đảm bảo tính khả thi.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, quy định giao trách nhiệm này cho chủ đầu tư, đồng thời Nhà nước có chính sách giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp cho các trường hợp 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 (Điều 197).

XIV. Chương XIV. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

XIV.1. Tiếp thu ý kiến Nhân dân

1. Về tiêu đề Chương

(465) Về tiêu đề của Chương, có 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).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát lỗi kỹ thuật để thống nhất với cách trình bày trong Dự thảo.

2. Điều 214. Các thủ tục hành chính về đất đai

(466) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, bổ sung thủ tục “thu hồi” Giấy chứng nhận vào điểm c, khoản 1 Điều này (Điều 217 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân) cụ thể như sau “c) Thủ tục cấp mới, cấp đổi, cấp lại, đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận;”.

3. Điều 215. Nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

(467) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, bỏ từ “ngôn ngữ” trong khoản 2 Điều này (Điều 218 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân) và chỉnh sửa lại như sau: “2. Bảo đảm phương thức thực hiện đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, lồng ghép trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của tổ chức, cá nhân và cơ quan có thẩm quyền góp phần cải cách thủ tục hành chính.”

(468) 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu nội dung góp ý và sửa lại khoản 3 Điều này (Điều 218 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân) như sau: “3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đã kê khai và của các giấy tờ trong hồ sơ nộp. 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.”

(469) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và bổ sung cụm từ “qua hệ thống bưu chính” vào khoản 4 Điều này (Điều 218 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân), cụ thể như sau: “4. Các thủ tục hành chính về đất đai quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này được thực hiện bằng hình thức trực tiếp, qua hệ thống bưu chính hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.”

4. Điều 216. Công khai thủ tục hành chính về đất đai

(470) Về 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và bổ sung vào tên Điều 219 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân từ “công bố” và bổ sung 01 khoản về công bố thủ tục hành chính như sau: “Điều 219. Công bố, công khai thủ tục hành chính về đất đai

1. Thủ tục hành chính về đất đai sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố theo quy định của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính.”

(471) 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 cần 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được rà soát, tiếp thu, đồng thời bổ sung thêm một điểm vào khoản 1 Điều 219 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân như sau: “e) Các nội dung khác của bộ thủ tục hành chính (nếu có);”

(472) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và bổ sung thêm cụm từ “cấp xã” vào khoản 2 của Điều này (Điều 219 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân), cụ thể như sau: “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, cấp xã.”

XIV.2. Tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội

Tại kỳ họp thứ 4 Quốc hội Khóa XV không có tổng hợp ý kiến liên quan đến các nội dung tiếp thu.

XV. 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

XV.1. Tiếp thu ý kiến Nhân dân

1. Mục 1. Giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai

1.1. Điều 218. Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp về việc quản lý và sử dụng đất đai

(473) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và sửa vào Điều 224 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân, cụ thể như sau:

“Điều 224. Giám sát của Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng nhân dân các cấp về việc quản lý và sử dụng đất đai

Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, Hội đồng nhân dân 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, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và Luật Tổ chức chính quyền địa phương”.

1.2. Điều 219. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

(474) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng bổ sung và chỉnh sửa như sau: “1. Công dân tự mình hoặc thông qua các

tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai” (Điều 225 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân).

(475) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, bổ sung thêm cụm từ “công khai” trong điểm a khoản 3 Điều này (Điều 225 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân), cụ thể như sau: “*a) Việc lập, điều chỉnh, công bố, công khai, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;*”

(476) 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.

Về vấn đề này, để tạo điều kiện cho công dân thực hiện quyền giám sát trong quản lý, sử dụng đất đai được thuận lợi hơn, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, bổ sung thêm cụm từ “tổ chức tiếp nhận, phân loại kiến nghị phản ánh” vào điểm a của khoản 5 (Điều 225 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân) như sau: “*a) Tổ chức tiếp nhận, phân loại; kiểm tra, xử lý, trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền*”.

(477) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và bổ sung thêm cụm từ “kiến nghị” tại điểm c của khoản này (Điều 225 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân) nhằm để đảm bảo sự đầy đủ, thống nhất. Cụ thể điểm này được sửa đổi, bổ sung lại là: “*c) Thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân đã phản ánh, kiến nghị.*”

1.3. Điều 220. Kiểm toán về đất đai

(478) 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng: bỏ quy định về kiểm toán đất đai để phù hợp với Luật Kiểm toán.

(479) Về 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 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng: bỏ quy định về kiểm toán đất đai để phù hợp với Luật Kiểm toán.

(480) Về ý kiến đề nghị bổ sung hình thức kiểm toán định kỳ và quy định cụ thể thời gian thực hiện

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng: bỏ quy định về kiểm toán đất đai để phù hợp với Luật Kiểm toán.

(481) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng: bỏ quy định về kiểm toán đất đai để phù hợp với Luật Kiểm toán.

1.4. Điều 221. Theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai

(482) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và bổ sung cụm từ “hoạt động giám sát” tại khoản 1 Điều 226 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân theo ý kiến góp ý. Cụ thể như sau: “1. 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, hoạt động giám sát để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai; hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương.”

(483) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và bổ sung, sửa lại điểm a khoản 4 Điều này (Điều 226 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân) như sau: “a) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Chính phủ theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý và sử dụng đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; việc sử dụng đất đối với các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và các dự án có quy mô lớn, sử dụng nhiều diện tích đất mà phải thu hồi đất;”

1.5. Điều 222. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai

(484) 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và bổ sung, sửa cụm từ “người dân” thành “công dân” tại điểm c khoản 2 Điều 227 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân. Nội dung sau khi bổ sung, hoàn thiện cụ thể như sau: “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 công dân;”

2. Mục 2. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

2.1. Về thanh tra và kiểm tra chuyên ngành đất đai

(485) Đề nghị rà soát quy định tại khoản 1 Điều 223 dự thảo Luật quy

định “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, quản lý thuộc lĩnh vực đất đai” cũng như các nội dung khác có liên quan đến thanh tra trong dự thảo Luật, bảo đảm thống nhất, đồng bộ với Luật Thanh tra.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: sửa nội dung của khoản 1 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”.*

(486) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: tách khoản 2 thành hai khoản (trong đó: khoản 2 quy định về *“Kiểm tra chuyên ngành đất đai là hoạt động được thực hiện thường xuyên, liên tục của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý đất đai nhằm đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai; nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai”* và khoản 3 quy định về *“Trách nhiệm tổ chức và chỉ đạo thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai”.*

(487) Về ý kiến đề nghị thay cụm từ “Quyền và nghĩa vụ” trước cụm từ “của trưởng đoàn thanh tra, ...” tại khoản 4 thành cụm từ “Nhiệm vụ, quyền hạn” cho thống nhất với Luật Thanh tra

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: thay đổi cụm từ “quyền và nghĩa vụ” bằng cụm từ “Nhiệm vụ, quyền hạn” để thống nhất với Luật Thanh tra năm 2022.

2.2. Về hòa giải tranh chấp đất đai

(488) Về ý kiến đề nghị nghiên cứu Điều 224 để quy định thêm hình thức hòa giải thương mại để tăng sự lựa chọn và hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai bằng hòa giải và khi có quy định về hòa giải thương mại thì phải có pháp luật quy định cụ thể về hòa giải thương mại.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: bổ sung vào Điều này một khoản quy định *“Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai sử dụng hòa giải thương mại để giải quyết theo quy định của pháp luật về thương mại”.*

(489) *Về 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.”*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: bổ sung cụm từ “theo quy định của Luật Hòa giải ở cơ sở” vào sau cụm từ “đai thông qua hòa giải ở cơ sở” tại khoản 1.

(490) *Về ý kiến đề nghị xem xét, điều chỉnh Khoản 4 theo hướng cơ quan tòa án gửi quyết định công nhận kết quả hòa giải thành, đối thoại thành của các đương sự đến cơ quan tài nguyên và môi trường, tại đảm bảo phù hợp quy định của Luật Hòa giải, Đối thoại tại Tòa án.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng sửa đổi như sau: “Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa giải, cơ quan tòa án nhân dân gửi Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành ...” để thống nhất với Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án.

2.3. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

(491) *Về ý kiến đề nghị cân nhắc việc chuyển giao thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cho Tòa án nhân dân, việc chuyển giao thẩm quyền này sẽ dẫn đến quá tải công việc của Tòa án, không đáp ứng được yêu cầu của người dân.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai như Luật Đất đai hiện hành.

(492) *Nhiều ý kiến tán thành quy định giao thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cho Tòa án nhân dân phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan hành pháp và cơ quan tư pháp, đồng thời đề nghị có lộ trình, giải pháp bảo đảm nguồn lực để Tòa án thực hiện tốt trách nhiệm này. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị cân nhắc, đánh giá tác động về việc bỏ thẩm quyền giải quyết tranh chấp của UBND các cấp vì sẽ tạo nên một khối lượng công việc rất lớn cho hệ thống Tòa án. Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể thời hạn Ủy ban nhân dân các cấp cung cấp hồ sơ cho Tòa án nhân dân*

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: tiếp thu ý kiến của Đại biểu đề cân nhắc sửa đổi theo hướng giữ nguyên thẩm quyền của giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

2.4. Về giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai

(493) *Về 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*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo

hướng: quy định giải quyết khiếu nại về đất đai như Luật Đất đai hiện hành.

2.5. Trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

(494) Về ý kiến đề nghị sửa đổi tại điểm a Khoản 1 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu 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”

2.6. 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

(495) Đề nghị bỏ bớt chữ "vi phạm" tại Khoản 1 vì đánh máy trùng.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

XV.2. Tiếp thu ý kiến Đại biểu Quốc hội

1. Mục 1. Giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai

(496) Về kiểm toán về đất đai (Điều 230)

Ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế: Ủy ban Kinh tế đề nghị rà soát quy định tại Điều 230, bảo đảm phù hợp với Luật Kiểm toán nhà nước năm 2015, trong đó, đề nghị chỉnh lý một số nội dung như sau: “Thực hiện việc kiểm toán đột xuất khi có yêu cầu của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền” (điểm b khoản 1); “Bộ Tài nguyên và Môi trường và bộ, ngành, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan phối hợp với kiểm toán nhà nước trong quá trình thực hiện” (điểm b khoản 3).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng: bỏ quy định về kiểm toán đất đai để phù hợp với Luật Kiểm toán.

2. Mục 2. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

2.1. Về thanh tra và kiểm tra chuyên ngành đất đai

(497) Khoản 1 Điều 223 dự thảo Luật quy định “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, quản lý thuộc lĩnh vực đất đai” đề nghị tiếp tục rà soát quy định này cũng như các nội dung khác có liên quan đến thanh tra trong dự thảo Luật, bảo đảm thống nhất, đồng bộ với Luật Thanh tra (sửa đổi).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: sửa nội dung của khoản 1 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”.

2.2. Về hòa giải tranh chấp đất đai

(498) Về ý kiến đề nghị Điều 224 cần nghiên cứu để quy định thêm hình thức hòa giải thương mại để tăng sự lựa chọn và hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai bằng hòa giải và khi có quy định về hòa giải thương mại thì phải có pháp luật quy định cụ thể về hòa giải thương mại.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tiếp thu và bổ sung vào Điều này một khoản quy định “Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai sử dụng hòa giải thương mại để giải quyết theo quy định của pháp luật về thương mại”.

2.3. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

(499) Có ý kiến nghị đánh giá kỹ lưỡng hơn về thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai qua Ủy ban nhân dân các cấp và qua Tòa án nhân dân, khả năng đáp ứng yêu cầu giải quyết tranh chấp về đất đai của hệ thống Tòa án và thực tiễn quản lý đất đai của nước ta, tác động đến quyền của người dân trong lựa chọn cách thức bảo vệ lợi ích của mình; đánh giá tác động cụ thể hơn giữa phương án mà dự thảo Luật đề xuất và quy định hiện hành đã áp dụng ổn định trong thời gian qua; lấy ý kiến cụ thể của Tòa án nhân dân tối cao về quy định này. Trên cơ sở đó, đề xuất sửa đổi các quy định liên quan, bảo đảm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người dân thực hiện quyền khiếu nại, khiếu kiện khi xảy ra tranh chấp đất đai.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai như Luật Đất đai hiện hành.

(500) Về ý kiến đề nghị cân nhắc việc chuyển giao thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cho Tòa án nhân dân, việc chuyển giao thẩm quyền này sẽ dẫn đến quá tải công việc của Tòa án, không đáp ứng được yêu cầu của người dân

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai như Luật Đất đai hiện hành.

2.4. Về giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai (Điều 226)

(501) Về 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo đề xuất tiếp thu theo hướng: quy định giải quyết khiếu nại về đất đai như Luật Đất đai năm 2013 .

2.5. Về thanh tra và kiểm tra chuyên ngành đất đai

(502) Quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 223 dự thảo Luật giải thích 02 thuật ngữ “thanh tra chuyên ngành đất đai” và “kiểm tra chuyên ngành đất đai”, do đó, đề nghị chuyển nội dung giải thích 02 thuật ngữ nêu trên từ Điều 223 sang Điều 3 dự thảo Luật:

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Đây là 02 thuật ngữ chuyên môn gắn với hoạt động thanh tra, kiểm tra cụ thể được quy định trong cùng một điều luật; thuật ngữ này chỉ có ở chương này, không xuất hiện ở các chương mục khác của toàn bộ dự thảo Luật; thuật ngữ “thanh tra chuyên ngành đất đai” tại Luật Đất đai hiện hành cũng không đưa thành khái niệm riêng. Vì vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo để dễ theo dõi, thực hiện.

2.6. Về hòa giải tranh chấp đất đai

(503) Có ý kiến cho rằng việc xử lý tranh chấp đất đai thông qua hòa giải là khó khả thi. Vì vậy, mọi tranh chấp đất đai xảy ra cần phải được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc xử lý tranh chấp đất đai thông qua hòa giải đã được quy định và được giải quyết qua nhiều Luật Đất đai và thống nhất với các Luật khác (Luật Hòa giải), đảm bảo nguyên tắc tự thỏa thuận trong Bộ Luật Dân sự và đảm bảo giữ ổn định trật tự xã hội.

2.7. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

(504) Đề nghị bổ sung vào khoản 1 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai đã được sửa đổi theo quy định của Luật Đất đai hiện hành. Do vậy, đề nghị không tiếp thu.

(505) Về ý kiến đề nghị bổ sung khoản 2 Điều 235 để làm rõ hơn về tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của Luật Trọng tài thương mại;

đề nghị làm rõ khái niệm “tranh chấp đất đai” về bản chất là xác định ai có quyền sử dụng đất.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án thực hiện theo Bộ Luật Tố tụng dân sự. Việc giải quyết tại trọng tài thương mại phải tuân thủ theo quy định của Pháp lệnh trọng tài thương mại. Về khái niệm tranh chấp đất đai tại Điều 3 của dự thảo Luật đã có khái niệm cụ thể.

(506) Về ý kiến đề nghị bổ sung thêm một số quy định để ràng buộc trách nhiệm của Ủy ban nhân dân trong việc cung cấp tài liệu; biện pháp xử lý trong trường hợp Ủy ban nhân dân không cung cấp hoặc cung cấp không đủ tài liệu để giải quyết tranh chấp đất đai của người dân. Đồng thời, đề nghị bổ sung trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân (các sở, ngành) trong việc cung cấp hồ sơ, tài liệu làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết tranh chấp

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật chỉ quy định về vấn đề thủ tục các vấn đề liên quan đến cung cấp tài liệu, chứng cứ thuộc về quy phạm thủ tục sẽ được quy định tại Bộ Luật Tố tụng dân sự hoặc quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.

(507) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể thời hạn Ủy ban nhân dân các cấp cung cấp hồ sơ có liên quan cho Tòa án nhân dân giải quyết tranh chấp đất đai theo thẩm quyền là 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của Tòa án nhằm thống nhất với khoản 3 Điều 106 Bộ luật Tố tụng dân sự, bảo đảm việc giải quyết tranh chấp đất đai được thuận lợi.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật chỉ quy định về vấn đề thủ tục các vấn đề liên quan đến cung cấp tài liệu, chứng cứ thuộc về quy phạm thủ tục sẽ được quy định tại Bộ Luật Tố tụng dân sự hoặc quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.

XVI. Chương XVI. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

XVI.1. Tiếp thu ý kiến nhân dân

1. Điều 233. Hiệu lực thi hành

(508) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và nghiên cứu trong dự thảo Luật theo hướng đây là các Nghị quyết thí điểm, không căn cứ vào Luật, có hiệu lực như Luật. Các nội dung trong các Nghị quyết nếu đã được thể chế hoặc có quy định phù hợp với dự thảo Luật thì không ảnh hưởng tới quá trình thực thi nên không cần bãi bỏ các nội dung này trong Nghị quyết (các văn bản đều có hiệu lực song song). Trường hợp các nội dung trong Nghị quyết chưa được thể chế hóa vào dự thảo Luật hoặc trái với dự thảo Luật thì vẫn thực hiện theo các Nghị quyết thí điểm.

(509) 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 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).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát và bổ sung vào các điều khoản của dự thảo Luật cho phù hợp.

(510) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát và bổ sung vào các điều khoản của dự thảo Luật cho phù hợp.

2. Điều 234. Quy định chuyển tiếp

(511) 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 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu theo hướng quy định xử lý chuyên tiếp đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước. Đồng thời tại sẽ quy định chi tiết đối với một số trường hợp phải xử lý cụ thể hoặc phải xử phạt vi phạm hành chính mà cần phải có Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành.

(512) Về 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.

(513) 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 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” .

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nội dung đề nghị quy định chủ đầu tư đối với “cụm công nghiệp tại địa bàn kinh tế - xã hội không thuộc địa bàn khó khăn, đặc biệt khó khăn...” không liên quan tới thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 123 dự thảo Luật. Mặt khác khoản 2 Điều 194 của dự thảo Luật chỉ bổ sung đối với các chủ đầu tư là đơn vị sự nghiệp công và tại địa bàn khó khăn, đặc biệt khó khăn. Cơ quan soạn thảo đã nghiên cứu bổ sung tại khoản 5 Điều 244. Xử lý chuyển tiếp một số trường hợp của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân như sau: “5. Trường hợp cụm công nghiệp được thành lập trước ngày Luật này có hiệu lực do đơn vị sự nghiệp công lập, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân 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 119 Luật này.” .

(514) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung theo hướng: Bổ sung các nội dung quy định về điều khoản liên quan tới pháp nhân là

Hộ gia đình để quy định xử lý tất cả các trường hợp sử dụng đất mà người sử dụng đất là hộ gia đình phát sinh trước khi Luật này có hiệu lực thi hành.

(515) 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 thi 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát lại lỗi kỹ thuật trong quá trình dẫn điều khoản có liên quan, để đảm bảo thống nhất giữa các điều khoản của dự thảo Luật.

(516) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung các nội dung quy định chuyển tiếp trong dự thảo Luật có liên quan đến hộ gia đình.

(517) 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; 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 đấy 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung trong các điều khoản của dự thảo Luật.

(518) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, bổ sung chỉnh sửa lại khoản 8 Điều này theo hướng quy định tại Điều 239. Giải quyết về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân như sau: “1. 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 thì phải chuyển sang thuê đất đối với phần diện tích vượt hạn mức theo quy định của Luật này.”

(519) 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;

+ 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 Đê Điều, 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp. Cụ thể:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(520) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung cho phù hợp.

(521) Về 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:

+ *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.*

+ *Đối với diện tích đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đất đã hết thời hạn giao đất, thuê đất cũng cần hướng dẫn chi tiết về thủ tục để Ban quản lý Khu*

kinh tế trao trả đất về cho UBND tỉnh quản lý.

+ *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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung điều khoản chuyên tiếp theo hướng quy định thực hiện quyền, trách nhiệm quản lý Nhà nước về đất đai của Ban Quản lý khu kinh tế trước đây, nay do Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện; Ban Quản lý khu kinh tế như một tổ chức được Nhà nước giao quản lý đất. Cụ thể: Đối với đất trong các khu kinh tế đã được Nhà nước giao cho Ban Quản lý khu kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xử lý như sau: Đối với diện tích đã được giao lại, cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến hết thời hạn sử dụng đất; Đối với đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đất đã hết thời hạn giao đất, thuê đất thì thực hiện theo quy định của Luật này; Người sử dụng đất trong khu kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thì tiếp tục được thực hiện các quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức giao đất, cho thuê đất trong thời gian sử dụng đất còn lại.

(522) *Về ý kiến đề nghị nghiên cứu, bổ sung nội dung tại Điều 234 của dự thảo quy định về chuyên 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung vào các điều khoản quy định chuyên tiếp của dự thảo Luật cho phù hợp.

(523) *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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung, nghiên cứu quy định một khoản chuyển tiếp đối với đất cảng hàng không sân bay như quy định xử lý chuyển tiếp đối với đất khu kinh tế.

(524) *Về 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung vào các điều khoản của dự thảo Luật cho phù hợp.

3. 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

(525) *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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung theo nội dung ý kiến góp ý cho phù hợp.

(526) *Về 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung trong điều khoản chuyên tiếp quy định về Hộ gia đình.

(527) *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 thỏa 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 thỏa 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát điều chỉnh bổ sung trong dự thảo Luật cho thật đầy đủ, phù hợp với các quy định của pháp luật Dân sự, Hôn nhân và Gia đình,...

(528) *Về 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, bổ sung theo hướng: Các trường hợp vướng mắc do không xác định được tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất sẽ được quy định tại Nghị định quy định xử lý các trường hợp vướng mắc tồn tại. Đồng thời tiếp thu thay cụm từ “có xác nhận của” bằng từ “được” tại khoản 2 Điều 235 của dự thảo Luật. Khoản 2 Điều này (Điều 243 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân) được sửa lại như sau: “2. Khi tham gia giao dịch dân sự, các thành viên của hộ gia đình sử dụng đất phải lập văn bản thỏa thuận được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất”.

(529) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung khoản 5 vào Điều 243 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân như sau: “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.

4. Điều 236. Quy định chi tiết

(530) 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, rà soát bổ sung để hoàn thiện theo quy định của Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật.

XVI.2. Tiếp thu ý kiến của đại biểu Quốc hội

a) Ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế:

(531) Ủy ban Kinh tế đề nghị điều chỉnh thứ tự các điều trong Chương XVI về điều khoản thi hành như sau: (1) Bãi bỏ một số điều của các luật, nghị quyết có liên quan đến đất đai; (2) Hiệu lực thi hành; (3) Quy định chuyển tiếp. Đồng thời, đề nghị bỏ Điều 245 vì nội dung giao Chính phủ quy định chi tiết đã được quy định trong các điều luật cụ thể.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

(532) Theo quy định của dự thảo Luật, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện. Tuy nhiên, Luật Quy hoạch hiện hành không quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện được tích hợp trong quy hoạch tỉnh). Do đó, Ủy ban Kinh tế đề nghị làm rõ việc bổ sung hoặc bãi bỏ các quy định của Luật Quy hoạch có liên quan đến vấn đề này.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

(533) Điểm đ khoản 2 Điều 243 dự thảo Luật bãi bỏ các quy định về quản lý đất đai tại một số nghị quyết của Quốc hội thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển các tỉnh, thành phố. Ủy ban Kinh tế đề nghị bổ sung, đánh giá về việc triển khai thực hiện quy định về quản lý đất đai trong các nghị quyết thí điểm nói trên, làm rõ kết quả thực hiện, cơ sở thực tiễn nếu đưa vào quy định trong Luật Đất đai để thực hiện chung và chấm dứt thí điểm.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

(534) Dự thảo Luật có nhiều quy định mới, thay đổi so với Luật Đất đai hiện hành. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, rà soát kỹ các quy định chuyển tiếp để xử lý tối đa các vướng mắc phát sinh trên thực tế sau khi Luật được ban hành. Bên cạnh đó, đề nghị rà soát các nội dung trong dự thảo Luật, những nội dung mang tính chuyển tiếp thì nên được quy định tập trung trong điều khoản chuyển tiếp.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo đã tiếp thu đề rà soát toàn diện trong dự thảo Luật.

b) Ý kiến tại tổ

(535) Về ý kiến đề nghị xây dựng danh mục các văn bản quy phạm pháp luật cần sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ hoặc đề xuất sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ trong điều khoản thi hành sau khi Luật Đất đai (sửa đổi) được ban hành.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý đề quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

XVII. VỀ CÁC VẤN ĐỀ KHÁC

(536) Về ý kiến đề nghị tiếp tục rà soát, hoàn thiện ngôn ngữ, kỹ thuật thể hiện các điều khoản trong dự thảo Luật để bảo đảm tính cân trọng, chuẩn mực đối với dự thảo Luật.

(537) Về ý kiến đề nghị quy định chi tiết hơn về các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, khuyến khích đầu tư phát triển vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn trong dự thảo Luật hoặc nghị định thi hành luật.

(538) Về ý kiến đề nghị bổ sung các chính sách ưu đãi về đất đai cho tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động điện ảnh để phù hợp với Luật Điện ảnh năm 2021.

(539) Về ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định đặc thù đối với việc chuyển đổi các diện tích đất nhỏ lẻ theo hướng đơn giản hóa thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất xây dựng công trình quảng cáo, truyền thông (các biển quảng cáo, các cột thu phát sóng) tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp.

(540) Về ý kiến đề nghị bổ sung việc dành quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để xây dựng công trình nghệ thuật, công trình du lịch phục vụ công cộng tại khoản 2 Điều 183 dự thảo Luật.

(541) Về ý kiến đề nghị nghiên cứu một số nội dung liên quan đối với đất du lịch, thể thao: (1) Nghiên cứu, bổ sung chính sách thuế sử dụng đất và tiền thuê đất đối với các cơ sở du lịch có sự phân biệt giữa diện tích đất xây dựng cơ

sở hạ tầng hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ, du lịch với đất lưu không, cây xanh, mặt nước, cảnh quan (bằng khoảng 30-50% diện tích đất xây dựng cơ sở hạ tầng kinh doanh); (2) Nghiên cứu, bổ sung quy định riêng về chế độ sử dụng đất khu du lịch. Trong đó, quy định chi tiết và làm rõ chế độ sử dụng đất đối với các loại hình bất động sản như condotel, resort, villa.... theo hướng chỉ rõ chế độ áp dụng đối với loại đất này là đất thương mại dịch vụ hoặc du lịch, đồng thời bổ sung quy định về quyền sử dụng đất chung khi chủ đầu tư bán các sản phẩm của dự án cho các nhà đầu tư thứ cấp.

(542) Về ý kiến đề nghị đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất với diện tích dưới 5 ha thì không cần có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

Về các vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và chỉnh lý để quy định dự thảo Luật cho phù hợp.

Phần thứ hai

GIẢI TRÌNH Ý KIẾN CỦA NHÂN DÂN VÀ ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI

I. CHƯƠNG I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

I.1. Giải trình ý kiến Nhân dân¹⁰

1. Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

(1) Về ý kiến nên thay từ “người sử dụng đất” bằng “chủ thể sử dụng đất” vì người không bao quát được các đối tượng sử dụng đất”

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Khái niệm đã quy định qua nhiều thời kỳ và tại nhiều luật dẫn chiếu, nếu thay đổi thuật ngữ ảnh hưởng lớn đến sự đồng bộ của hệ thống pháp luật.

(2) Về ý kiến đề nghị dự thảo làm rõ, cụ thể hơn phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật Đất đai sửa đổi với Luật Biển Việt Nam và Luật Tài nguyên, môi trường Biển và Hải đảo. Vì các luật này đang có hiệu lực thi hành, cũng có phạm vi điều chỉnh, cũng có quy định về việc giao các khu vực biển cho các tổ chức cá nhân khai thác, sử dụng. Nếu không làm rõ sẽ dẫn tới một khu vực sẽ bị chồng lấn về phạm vi điều chỉnh giữa các Luật

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Phạm vi chỉnh của Luật Đất đai tại Điều 1 quy định về không gian là toàn bộ “lãnh thổ” đã bao gồm cả một phần khu vực biển giáp với đất liền và đảo. Còn việc xử lý các nội dung cụ thể thì thực hiện theo các điều khoản chi tiết tại các Luật.

(3) Về ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “công dân” vì “người sử dụng đất” quy định tại Điều 5 đã bao gồm “cá nhân trong nước” (công dân Việt Nam).

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Điều này quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật, vì vậy cần phải quy định tất cả mọi đối tượng chịu tác động của Luật kể cả người sử dụng đất hay không phải là người sử dụng đất nên quy định “công dân” để đảm bảo đủ các đối tượng điều chỉnh.

(4) Về ý kiến đề nghị thay từ “chế độ sở hữu toàn dân” thành “thể chế sở hữu toàn dân”

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Phạm vi điều chỉnh của Dự thảo Luật không có cụm từ “chế độ sở hữu toàn dân” mà chỉ quy

¹⁰ Các ý kiến tại mục này góp ý vào dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân.

định “chế độ sở hữu đất đai...”, vì vậy việc đề nghị thay từ “chế độ sở hữu toàn dân” thành “thể chế sở hữu toàn dân” là không phù hợp.

2. Điều 2. Đối tượng áp dụng

(5) Về ý kiến đề nghị trong dự thảo Luật lần này cần bổ sung 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” tại khoản 1

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định phạm vi điều chỉnh như dự thảo đã đảm bảo thống nhất với Hiến pháp năm 2013 và Nghị quyết 18-NQ/TW và thể hiện rõ vai trò của Nhà nước trong quản lý đất đai đã được Hiến pháp quy định.

(6) Về ý kiến đề nghị tiêu đề khoản 2 sửa thành: “2. Đối tượng sử dụng đất” như vậy sẽ bao hàm đầy đủ hơn các thành phần sử dụng đất

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Từ “đối tượng” chỉ một người hoặc một nhóm người có cùng một hoặc nhiều đặc điểm, hành vi... đã xác định. Khái niệm “người sử dụng đất” đã được quy định trong Luật đất đai và đã được sử dụng ổn định tại Luật Đất đai qua nhiều thời kỳ.

(7) Về ý kiến đề nghị tại khoản 3 nêu rõ các đối tượng khác gồm những đối tượng nào

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Các đối tượng khác là các đối tượng không thuộc khoản 1 và khoản 2 Điều này, việc liệt kê sẽ không đầy đủ.

3. Điều 3. Giải thích từ ngữ

(8) Về ý kiến thay từ “người sử dụng đất” bằng “chủ thể sử dụng đất”

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Khái niệm đã quy định qua nhiều thời kỳ và tại nhiều luật dẫn chiếu, nếu thay đổi thuật ngữ ảnh hưởng lớn đến sự đồng bộ của hệ thống pháp luật. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(9) Về ý kiến làm rõ khái niệm: “Đất có mặt nước ven biển”

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Khái niệm đất có mặt nước ven biển đã quy định chi tiết tại Điều 185 dự thảo Luật. Vì vậy, đề xuất bỏ giải thích từ ngữ khái niệm này tại Điều 3.

(10) Về ý kiến rà soát, giải thích về “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất” cho phù hợp.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại Điều 500, Mục 7, Chương XVI Bộ Luật Dân sự quy định người sử dụng đất thực hiện góp

vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai cho bên kia, bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất. Khoản 18 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp quy định “*Góp vốn là việc góp tài sản để tạo thành vốn điều lệ của công ty, bao gồm góp vốn để thành lập công ty hoặc góp thêm vốn điều lệ của công ty đã được thành lập*”; quy định tại các khoản 25, 30 Điều 4 thì doanh nghiệp, công ty hợp danh được góp vốn để thành lập Doanh nghiệp, công ty. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(11) *Về ý kiến khái niệm “Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” chưa bao quát được hết các trường hợp được miễn nên cần bổ sung giải thích về giảm tiền thuê đất.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chia ra miễn, giảm tiền sử dụng đất tại Mục 2 của Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Trường hợp miễn tiền sử dụng một số năm bản chất là giảm tiền sử dụng đất. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(12) *Về ý kiến bổ sung thêm cụm từ “và ký hợp đồng thuê đất” tại khoản 36*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nhà nước giao đất, cho thuê đất xong mới ký hợp đồng giao đất. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(13) *Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “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,.....” tại khoản 42*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(14) *Về ý kiến khái niệm “thửa đất” tại khoản 45 Điều 3 cần được nghiên cứu bổ sung theo hướng không gian 3 chiều.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Quản lý sử dụng đất là chỉ quản lý bề mặt không quản lý chiều sâu của thửa đất để cho phép xây dựng công trình ngầm. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(15) *Về ý kiến bỏ một số cụm từ “Hộ gia đình sử dụng đất”, “Hộ gia đình và cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp”*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Hộ gia đình, cá nhân là trường hợp được giao đất, cho thuê đất theo Luật trước Luật này có hiệu lực nhưng vẫn phải kế thừa đưa vào dự thảo Luật đất đai. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(16) *Về ý kiến bổ sung thêm khái niệm cụm từ: “Đất dự phòng”, “Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp”.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật đất đai không có “đất dự phòng”, “đất sản xuất phi nông nghiệp” đã được quy định tại Điều 202 dự thảo Luật Đất đai. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(17) *Về ý kiến bổ sung giải thích thêm cụm từ: “UBND cấp tỉnh gồm UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; UBND cấp huyện gồm UBND huyện, UBND thành phố trực thuộc tỉnh, UBND thị xã trực thuộc tỉnh; UBND cấp xã gồm UBND xã, UBND phường, UBND thị trấn”.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Các cụm từ này được giải thích ở Luật Tổ chức chính quyền địa phương và không quy định ở Luật Đất đai. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(18) *Về ý kiến làm rõ nội hàm thuật ngữ “công dân”*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Hiến pháp 2013 đã có khái niệm công dân là người có quốc tịch Việt Nam nên không quy định tại Luật Đất đai. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(19) *Về ý kiến 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?*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Lĩnh vực đất đai có mối quan hệ, ảnh hưởng đến nhiều lĩnh vực khác và rất phức tạp. Quốc hội là cơ quan quyền lực cao nhất quyết định việc các Luật chuyên ngành khác phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai để đảm bảo thống nhất trong việc xử lý các mối quan hệ đất đai. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

4. Điều 4. Áp dụng pháp luật

(20) *Về ý kiến 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 vì nếu liệt kê sẽ vừa thiếu vừa thừa... phạm vi quy định như vậy cách hiểu tài sản về đất đai là toàn bộ quỹ đất của cả nước hay ở phạm vi nào? Theo quy định tại Điều 53 Hiến pháp năm 2013, đất đai là tài sản công; đất đai do nhà nước thống nhất quản lý và việc các tổ chức, cá nhân được giao quyền sử dụng đất theo lĩnh vực nào thì thực hiện theo Luật Đất đai và Pháp luật có liên quan đó là quy luật tất yếu (ví dụ Đất được giao làm trụ sở cơ quan thì đương nhiên sẽ bị điều chỉnh theo Luật đất đai, luật tài sản công, luật kế toán về quản lý hạch toán theo dõi...). Do đó, việc quy định như dự thảo hiện nay là không phù hợp.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Lĩnh vực đất đai có mối quan hệ, ảnh hưởng đến nhiều lĩnh vực khác và rất phức tạp. Quốc hội là cơ quan quyền lực cao nhất quyết định việc các Luật chuyên ngành khác phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai để đảm bảo thống nhất trong việc xử lý các mối quan hệ đất đai.

(21) Về ý kiến 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..

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 dự thảo Luật vẫn đảm bảo phù hợp với Điều 12, Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

(22) Về ý kiến đề nghị điều chỉnh, bổ sung thành: “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.”

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Quy định tại khoản này để phân định phạm vi của Luật Đất đai với Luật Quản lý tài sản công, việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Chương III của Luật này.

5. Điều 5. Người sử dụng đất

(23) Về ý kiến bổ sung đối tượng cá nhân người nước ngoài là người được sử dụng đất:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nghị quyết số 18-NQ/TW cũng không đề cập đến nội dung về công nhận quyền sử dụng đất đối với cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam cũng như không đặt ra vấn đề về tiếp cận đất đai đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(24) Về ý kiến chuyển tiêu đề của Điều 5 từ người sử dụng đất sang đối tượng sử dụng đất:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: thuật ngữ người sử dụng đất đã được sử dụng ổn định tại Luật Đất đai qua nhiều thời kỳ. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(25) Về ý kiến quy định rõ thêm thành phần của Cộng đồng dân cư để đảm bảo dễ hiểu, làm rõ khái niệm thế nào là cộng đồng dân cư

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Cộng đồng dân cư đã được giải thích tại khoản 12 Điều 3 Dự thảo Luật.

(26) Về ý kiến 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

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Cộng đồng dân là một chủ thể đã được tồn tại trong xã hội và được Nhà nước công nhận, vì vậy cộng đồng dân cư có thể là chủ thể sử dụng đất; đất do cộng đồng dân cư quản lý, sử dụng không phải trường hợp nào cũng là đất công cộng mà giao cho UBND cấp xã quản lý được như: đất nhà thờ, dòng họ...

(27) Về ý kiến tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài như là một nhóm sử dụng đất: dự thảo đã bỏ quy định này do đã được định nghĩa ở Luật Đầu tư. Đề nghị sử dụng định nghĩa của dự thảo trước.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Khái niệm tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đã được Luật Đầu tư quy định, Dự thảo Luật Đất đai sử dụng khái niệm này của Luật Đầu tư cho thống nhất trong hệ thống pháp luật.

(28) Về ý kiến 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:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tổ chức tôn giáo đã được quy định cụ thể tại Luật Tín ngưỡng, tôn giáo; cộng đồng dân cư đã được quy định tại khoản 10 Điều 3; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đã được quy định tại Luật Đầu tư.

6. Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất

(29) Về ý kiến cần bổ sung nguyên tắc về đúng quy hoạch, kế hoạch

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: trong nhiều trường hợp quy hoạch sử dụng đất được lập, phê duyệt và công bố sau khi người sử dụng đất đã sử dụng trước đó hoặc đã được công nhận quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng khác với mục đích theo quy hoạch sử dụng đất mà chưa có kế hoạch thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất, vì vậy người sử dụng đất vẫn tiếp tục sử dụng đất theo mục đích trước khi có quy hoạch, không thể theo nguyên tắc sử dụng đất đúng quy hoạch.

(30) *Về ý kiến chuyển tiêu đề của Điều 6 từ nguyên tắc sử dụng đất sang nguyên tắc quản lý và sử dụng đất:*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Điều này chỉ quy định về nguyên tắc sử dụng đất; còn việc quản lý đất là nội dung thực hiện theo quy định của pháp luật và được quy định tại các điều khoản khác. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(31) *Về ý kiến đề nghị xem xét bổ sung quy định các chủ thể được Nhà nước giao, quản lý sử dụng đất được phép thỏa thuận, cho doanh nghiệp viễn thông thuê vị trí, mặt bằng để lắp đặt công trình viễn thông phù hợp với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật về viễn thông:*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Điều này chỉ quy định về nguyên tắc sử dụng đất; còn việc quản lý đất là nội dung thực hiện theo quy định của pháp luật và được quy định tại các điều khoản khác.

(32) *Về ý kiến 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”*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nguyên tắc này đã được quy định tại Chương XI Dự thảo Luật.

7. Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

(33) *Về ý kiến đề nghị sửa tiêu đề thành “Các đối tượng chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất”*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Sử dụng từ “người” để thống nhất với Điều 5 của Dự thảo. Việc sử dụng cụm từ “đối tượng” thay từ “người” không làm thay đổi bản chất của nội dung này.

(34) *Về ý kiến đề nghị thống nhất sử dụng chung 01 cụm từ đối với 2 cụm từ “nghĩa trang” và “nghĩa địa” vì cùng nghĩa:*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: 2 cụm từ “nghĩa trang” và “nghĩa địa” đã sử dụng sử dụng ổn định trong xã hội và trong Luật Đất đai qua các thời kỳ.

(35) *Về ý kiến đề nghị bổ sung thêm “đất cơ sở tín ngưỡng”:*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại khoản này đã có quy định các công trình công cộng khác của xã đã bao gồm công trình tín ngưỡng.

(36) *Về ý kiến đề nghị bổ sung nội dung quy định về trách nhiệm của UBND cấp huyện đối với đất được giao để quản lý*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Khoản này chỉ quy định người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất, còn việc quy định trách nhiệm về quản lý của UBND cấp huyện đã được quy định tại khoản 2 Điều 8 Dự thảo.

(37) Về ý kiến đề nghị quy định rõ về hình thức thỏa thuận cử người đại diện cho cộng đồng dân cư:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Hình thức thỏa thuận theo quy định về pháp luật dân sự.

(38) Về ý kiến 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:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại điểm c khoản 1 Điều 5 đã quy định tổ chức tôn giáo bao gồm tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc.

(39) Về ý kiến cần làm rõ ai là người đại diện tổ chức tôn giáo, đề nghị quy định như Luật năm 2013 là người đứng đầu:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đại diện tổ chức tôn giáo được quy định tại Luật Tín ngưỡng, tôn giáo.

(40) Về ý kiến 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:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định này thực hiện theo quy định Luật Tín ngưỡng, tôn giáo.

(41) Về ý kiến 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:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc thỏa thuận cử làm người đại diện thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

8. Điều 8. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

(42) Về ý kiến 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:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đất công trình năng lượng bao gồm cả công trình công (được giao quản lý) và công trình năng lượng được giao sử dụng mục đích kinh doanh; vì vậy, không đưa vào Điều này (giao quản lý).

(43) Về ý kiến cần bổ sung “không gian công cộng” là một trong các đối tượng quản lý của người đại diện tổ chức

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Khái niệm “không gian công cộng” là trừu tượng, không phải là đối tượng quản lý cụ thể của Luật Đất đai.

(44) Về ý kiến 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:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định người đại diện cho cộng đồng dân cư là phù hợp, là đối tượng trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

9. Điều 9. Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai

(45) Về ý kiến đề nghị sửa khoản 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”.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Cụm từ “cải tạo” đã bao gồm cả việc “san lấp”, “tăng khả năng chống hạn” nhằm làm tăng hiệu quả sử dụng đất. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(46) Về ý kiến đề nghị bổ sung: “khai hoang và phục hồi theo quy định để tránh tình trạng khai thác tràn lan”.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại đoạn cuối của khoản 3 đã có quy định là “... theo quy định của Luật này”. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(47) Về ý kiến đề nghị cần đưa vào giải thích thế nào là đất hoang, đất có mặt nước hoang hóa.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật Đất đai không có “đất hoang, đất có mặt nước hoang hóa”, chỉ có đất chưa sử dụng. Khai hoang là hành động đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(48) Về ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “để làm tăng giá trị của đất”

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Phát triển kết cấu hạ tầng sẽ làm tăng lợi thế về mặt vị trí của đất, dẫn đến việc tăng giá trị của đất. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

10. Điều 10. Phân loại đất

(49) Ý kiến đề nghị chỉnh sửa Điều 10 dự thảo Luật 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:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Luật Đất đai phân loại đất theo mục đích sử dụng đất để phục vụ việc quản lý, sử dụng đất theo đúng mục đích chi tiết tới từng thửa đất. Đất đô thị, đất nông thôn theo đề nghị của Bộ Xây dựng là chỉ tiêu tổng hợp không thể xác định đến từng thửa đất. Việc thống kê, kiểm kê đối với loại đất này nói riêng và các chỉ tiêu thống kê tổng hợp khác nói chung vẫn được thực hiện theo hướng dẫn tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật và vẫn được thực hiện từ trước đến nay (chỉ tiêu đất đô thị, đất khu dân cư nông thôn vẫn được thống kê, kiểm kê theo định kỳ). Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(50) Ý kiến đề nghị bổ sung quy định hoặc giải thích từ ngữ về loại đất vườn, ao để các địa phương có cơ sở triển khai thực hiện theo quy định:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đất vườn, ao là một loại đất đặc thù đã được quy định tại các Luật Đất đai trước đây. Vì vậy không đưa vào phân loại đất và giải thích từ ngữ mà chỉ đưa vào các điều khoản cụ thể để xử lý trực tiếp cho loại đất này (kể cả việc giải thích từ ngữ và chế độ quản lý, sử dụng đất). Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(51) Ý kiến 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:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đất sử dụng đa mục đích, đất hỗn hợp không phải là một loại đất. Việc sử dụng nhiều mục đích khác trên cùng một thửa đất đã được quy định tại Dự thảo Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(52) Ý kiến xem xét thiết kế 01 khoản giao cho Chính phủ quy định thêm đối với trường hợp thiếu hoặc phát sinh mới để tránh trường hợp phải sửa đổi Luật:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của cả nước để phân loại đất thành 03 nhóm như Dự thảo là đã bao hàm tất cả các loại đất trên phạm vi cả nước. Việc phát sinh thêm loại đất đều nằm trong 03 nhóm loại đất nêu trên. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(53) Ý kiến đề nghị làm rõ về bất cập giữa Luật Lâm nghiệp và dự thảo Luật đối với đất lâm nghiệp, xem quy định của Luật nào đúng trong thực tế hơn; trên cơ sở đó kiến nghị sửa luật kia cho tương ứng, hoặc áp dụng theo Điều 4 của dự thảo Luật.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: trong mỗi loại đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng theo phân loại của Luật

Đất đai đã bao gồm đất đang được sử dụng để bảo vệ, phát triển rừng (theo Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Như vậy, theo phân loại này đất rừng đã bao gồm các diện tích núi đá, thảm thực vật đang được phục hồi, đất đồi núi chưa thành rừng mà trong hồ sơ đất đai đã xác định là nhóm đất lâm nghiệp. Đối với những diện tích đã quy hoạch vào đất lâm nghiệp nhưng chưa có trong hồ sơ đất đai thì chưa xác định là đất lâm nghiệp. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(54) *Ý kiến 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...”*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc định nghĩa chi tiết các khái niệm đối với các loại đất này sẽ được hướng dẫn tại các văn bản thi hành Luật (hiện tại chi tiết các loại đất này đang được hướng dẫn tại Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(55) *Ý kiến đề nghị giữ như Luật Đất đai 2013 để tránh thay đổi hồ sơ địa chính; 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:*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc bổ sung một số loại đất mới trong phân loại đất như: đất chăn nuôi tập trung, đất di sản thiên nhiên... là theo yêu cầu phát sinh thực tiễn. Việc quy định chi tiết và thống kê, kiểm kê... sẽ có hướng dẫn tại các văn bản dưới Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(56) *Ý kiến đề nghị khoản 1 của Dự thảo: cần giảm loại đất trong nhóm đất nông nghiệp. Vì như vậy sẽ tạo điều kiện cho người sử dụng đất chủ động trong tổ chức sản xuất để tăng thu nhập trên đơn vị diện tích của mình và cơ quan quản lý giảm áp lực trong thực hiện thủ tục hành chính:*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: đề xuất không hợp lý, không phù hợp cho công tác quản lý, sử dụng đất đai. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(57) *Ý kiến đề nghị bổ sung loại đất “đất khu nông nghiệp tập trung” theo Điều 187 của Dự thảo:*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: “khu nông nghiệp tập trung” không phải là một loại đất mà là mô hình sản xuất nông nghiệp. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(58) *Ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “đất trồng lúa còn lại”:*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Trong đất trồng lúa có hai loại “đất chuyên trồng lúa” và “đất trồng lúa còn lại”, hai loại này có chế độ quản lý, sử dụng khác nhau. Vì vậy không thể bỏ đất trồng lúa còn lại. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(59) *Ý kiến 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Phân loại đất là để quản lý mục đích sử dụng đất lâu dài, còn việc sử dụng linh hoạt để canh tác nông nghiệp (cơ cấu cây trồng, vật nuôi) trên thực tế mà đảm bảo các quy định thì Nhà nước không cấm. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(60) Ý kiến đất trồng cây lâu năm gồm đất bằng, đất đồi núi sử dụng trồng cây lâu năm và núi đá trồng cây lâu năm.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc làm rõ đất trồng cây lâu năm sẽ được quy định tại các văn bản dưới Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(61) Ý kiến đề nghị bổ sung thêm: “đất có rừng tự nhiên, rừng tái sinh, đất núi đá có rừng cây”

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định chi tiết đất lâm nghiệp sẽ được thể chế tại các văn bản dưới Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(62) Ý kiến 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”. Lý do: nhiều vùng đất ngập nước (vùng đầm nước ngọt, vùng bãi bồi ven biển...) thực tế nằm trong quy hoạch các loại rừng thuộc đất lâm nghiệp

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Các khu vực đất ngập nước hoặc các khu vực đất bằng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá... theo hiện trạng sẽ được phân loại và thống kê chi tiết theo mục đích liên quan. Diện tích nằm trong ranh giới quy hoạch của các khu vực đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng thì hiện trạng vẫn chưa được xác định là đất lâm nghiệp. Vì vậy không thể gộp chung các loại đất này vào nhóm đất lâm nghiệp. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(63) Ý kiến đề nghị chỉnh sửa thành “Đất chăn nuôi” vì đất chăn nuôi sẽ bao gồm cả chăn nuôi tập trung và nhỏ lẻ, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân phát triển chăn nuôi tập trung, nhỏ lẻ, góp phần phát triển kinh tế - xã hội đối với ngành chăn nuôi

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đất chăn nuôi nhỏ lẻ thường được sử dụng kết hợp từ các loại đất khác theo hướng sử dụng đa mục đích trong các gia đình, vì vậy sẽ không phân loại thành một loại đất. Đối với diện tích dành cho mục đích chăn nuôi khi quy mô đủ lớn, tập trung theo quy định thì sẽ được phân loại, thống kê theo dõi để có chế độ quản lý, sử dụng phù hợp. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(64) Ý kiến đề nghị sửa lại như sau: “Đất chăn nuôi trang trại”

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đất chăn nuôi tập trung bao gồm cả đất chăn nuôi theo mô hình trang trại; việc làm rõ đất chăn

nuôi tập trung sẽ được quy định chi tiết tại các văn bản dưới Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(65) *Ý kiến đề nghị quy định bổ sung: “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)”*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Các loại phục vụ chế biến sản phẩm nông nghiệp như: cơ sở giết mổ gia súc, gia cầm tập trung; cơ sở chế biến nông sản, thủy sản... nằm trong loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thuộc nhóm đất phi nông nghiệp. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(66) *Ý kiến 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*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: đây là các loại đất dùng để xây dựng các hạng mục, công trình trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp mà không nhằm mục đích phi nông nghiệp, vì vậy cần gắn liền với chế độ sử dụng đối với đất nông nghiệp; vì vậy được phân loại, thống kê trong nhóm đất nông nghiệp khác. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(65) *Ý kiến 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*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Các loại đất được liệt kê trong phân loại đất nông nghiệp khác đã chứa đựng đầy đủ các hạng mục, công trình trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp mà không nhằm mục đích phi nông nghiệp. Vì vậy không cần thiết việc giao cho Chính phủ quy định chi tiết. Đất nông nghiệp khác không xác định trong chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và cấp tỉnh. Đồng thời, đất chăn nuôi tập trung được phân loại riêng để có chế độ quản lý, sử dụng cho phù hợp với tình hình thực tiễn hiện nay.. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(67) *Ý kiến công trình phụ trợ sản xuất đất nông nghiệp được coi là đất nông nghiệp không phải là xây dựng nhà ở, cần bổ sung công trình xây dựng “nhà nuôi yến” vào đất nông nghiệp khác*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nhà nuôi yến là công trình xây dựng kiên cố như nhà ở, không phải là công trình chăn nuôi, do đó không phải là công trình phụ trợ phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không thuộc phân loại đất nông nghiệp khác. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ

như quy định của dự thảo Luật.

(68) Ý kiến đề nghị bổ sung loại đất: Đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Ý kiến đề xuất bổ sung phân loại đất thêm loại “đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở” và “đất thổ cư” là không hợp lý. Việc đất ở và các loại đất nông nghiệp trên cùng thửa đất gắn liền với đất ở vẫn đang tồn tại và được quản lý, sử dụng qua các thời kỳ từ trước tới nay. Chế độ sử dụng đối với đất ở và các loại đất nông nghiệp gắn liền với thửa đất ở đã được quy định cụ thể tại các điều khoản khác trong Dự thảo Luật. Vì vậy, không tiếp thu. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(69) Ý kiến phân tách rõ loại đất công trình sự nghiệp nhà nước và công trình sự nghiệp ngoài nhà nước vì tính chất và mục tiêu kinh doanh của các loại đất công trình sự nghiệp tư nhân như các dự án bệnh viện tư nhân, trường tư, sân golf, khu thể thao có kinh doanh. Điều này có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định cơ chế thu hồi, giao đất, cho thuê đất đối với loại hình và tính chất dự án trên. Do đó, đề nghị phân loại các loại đất công trình sự nghiệp ngoài nhà nước vì mục đích kinh doanh, lợi nhuận của doanh nghiệp sang đất thương mại dịch vụ:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: trong phân loại đất của dự thảo Luật chỉ phân loại đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp. Việc quy định cụ thể, chi tiết về chế độ sử dụng đất xây dựng các công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh hoặc không kinh doanh đã được quy định cụ thể ở các điều khoản khác của Dự thảo Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(70) Ý kiến đề nghị rà soát thống nhất khái niệm về phân loại giữa các Luật: Đất đai, Quy hoạch đô thị, Xây dựng; đặc biệt là đối với nhóm đất phi nông nghiệp

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: cơ bản các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp là phù hợp giữa các luật. Tuy nhiên, còn một số loại như: đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, mặt nước... là có tên gọi khác nhau, nhưng nội hàm của các loại đất này thì vẫn tương đồng. Vì vậy để thống nhất với Luật Đất đai qua các thời kỳ thì đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật Đất đai. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(71) Ý kiến 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định việc sử dụng đất kết hợp tại điều về sử dụng đa mục đích. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật

(72) Ý kiến Đề nghị bổ sung nhóm đất xây dựng trụ sở làm việc của các

doanh nghiệp

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: trụ sở làm việc của doanh nghiệp cũng để phục vụ cho hoạt động của doanh nghiệp, vì vậy cũng là đất thương mại dịch vụ, sản xuất kinh doanh, không thể tương đồng với trụ sở của các cơ quan nhà nước. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(73) Ý kiến đề nghị bổ sung “đất khu công nghệ cao” cho đầy đủ

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: như khu kinh tế và khu chế xuất. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(74) Ý kiến đề nghị làm rõ hơn khái niệm loại đất “thương mại, dịch vụ” và “đất công trình năng lượng”:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: “đất công trình năng lượng” tùy từng trường hợp có thể phân loại ở nhóm “đất công trình công cộng” hoặc ở nhóm “đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp”. Nội dung này sẽ được quy định chi tiết tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(75) Ý kiến cần có điều riêng quy định chế độ sử dụng đất đối với đất công trình viễn thông; đề nghị đưa vào Dự thảo Luật nội dung cho phép doanh nghiệp viễn thông được giao đất, thuê đất rừng, đất nông nghiệp để xây dựng công trình viễn thông mà không phải chuyển đổi mục đích sử dụng

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đất xây dựng công trình viễn thông tùy theo từng trường hợp có thể phân loại vào đất có mục đích công cộng hoặc đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Nội dung này sẽ quy định chi tiết tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Nội dung thuê đất để xây dựng công trình viễn thông của các doanh nghiệp mà không phải chuyển mục đích sử dụng đất thì đã xử lý ở Điều về đất sử dụng đa mục đích. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(76) Ý kiến bổ sung công trình đề điều vào điểm e khoản 2

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: công trình đề điều và một số công trình khác phục vụ cho mục đích thủy lợi thuộc đất công trình thủy lợi sẽ được quy định tại văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(77) Ý kiến đề nghị bổ sung thêm Điều luật quy định về đất dành cho hệ thống truyền tải điện Quốc gia

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: đất dành cho hệ thống truyền tải điện Quốc gia thuộc loại đất công trình năng lượng đã được quy định trong nhóm đất công trình công cộng, chi tiết loại đất này sẽ được quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(78) Ý kiến đề nghị giảm chi tiết các loại đất sử dụng vào mục đích công

cộng (tại điểm e khoản 2), giữ nguyên như quy định hiện hành

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: các loại đất công trình công cộng phát sinh trong thực tiễn cần phải được quy định chi tiết để thuận lợi trong công tác quản lý, sử dụng. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(79) Ý kiến 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 (bao gồm đất công viên các cấp, quảng trường, vườn hoa, vườn dạo, không gian xanh tự nhiên)

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Chi tiết các loại đất này sẽ được hướng dẫn tại các văn bản dưới Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(80) Ý kiến 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

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: đất sử dụng thuộc khuôn viên tôn giáo theo đề xuất không có mục đích cụ thể cho nên không thể tách ra thành một loại đất. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(81) Ý kiến cần nghiên cứu và quy định đất mộ trong Luật Đất đai này

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nhà nước không khuyến khích và nghiêm cấm việc chôn cất người chết ngoài khu vực nghĩa trang, nghĩa địa tập trung đã được Nhà nước quy định, vì vậy hiện tại không còn loại đất mồ mà riêng lẻ ngoài khu nghĩa trang, nghĩa địa. Đối với đất mộ tồn tại trước đây, xen lẫn trong các loại đất của dân chỉ cần xác định rõ chủ quản lý sử dụng và cho đăng ký đất đai (không cấp giấy chứng nhận); Nhà nước khuyến khích di chuyển đến khu nghĩa trang, nghĩa địa tập trung. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

11. Điều 11. Căn cứ xác định loại đất

(82) Về ý kiến đề nghị bổ sung thêm nội dung quy định thẩm quyền của cơ quan xác định loại đất để thuận lợi trong quá trình áp dụng, cụ thể: cơ quan xác định loại đất là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Trường hợp thu hồi đất thì cơ quan có thẩm quyền xác định loại đất là cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định thẩm quyền đối với đất không có giấy tờ đã được quy định tại khoản 2 Điều này, giao cho Chính phủ quy định chi tiết khi xây dựng Nghị định hướng dẫn thi hành Luật.

II.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội¹¹

1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1)

(83) Đa số ý kiến thống nhất với phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của dự thảo Luật. Có ý kiến đề nghị làm rõ hơn các quan hệ đất đai mang tính chất công và quan hệ mang tính chất tư trong dự thảo Luật.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Phạm vi điều chỉnh đã được quy định tại Điều 1 dự thảo Luật trên cơ sở kế thừa quy định tại Luật Đất đai 2013, đồng thời đã được rà soát, bổ sung để bao hàm hết các nội dung được quy định trong Luật Đất đai, cụ thể: “Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, việc quản lý đất đai và chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”. Các quan hệ đất đai mang tính chất công (giữa nhà nước với người sử dụng đất) và quan hệ mang tính chất tư (giữa người sử dụng đất với nhau) đã được quy định cụ thể tại các chương, điều của dự thảo Luật.

2. Về giải thích từ ngữ (Điều 3)

(84) Nhiều ý kiến đề nghị rà soát quy định tại Điều 3 nhằm bảo đảm quy định rõ nội hàm của khái niệm, như: giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chiếm đất, đất có mặt nước ven biển, ... Một số ý kiến đề nghị bổ sung giải thích một số từ ngữ trong dự thảo Luật để đảm bảo áp dụng thống nhất.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện theo hướng đối với các từ ngữ được sử dụng nhiều lần trong dự thảo luận thì được quy định tại Điều 3, đối với các từ ngữ chỉ sử dụng trong 1 điều luật thì quy định cụ thể tại điều luật đó. Theo đó, cơ quan soạn thảo đã hoàn thiện một số thuật ngữ, đồng thời bổ sung một số từ ngữ như: khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyên mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất,...

3. Về áp dụng pháp luật (Điều 4)

(85) Nhiều ý kiến thống nhất với cách tiếp cận tại dự thảo Luật nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật về đất đai, coi Luật Đất đai là trung tâm trong công tác quản lý đất đai. Có ý kiến đề nghị rà soát bổ sung thêm cho đầy đủ phạm vi áp dụng Luật Đất đai với các Luật khác có liên quan quy định tại khoản 1 Điều 4. Một số ý kiến cho rằng Điều 4 chưa phù hợp với

¹¹ Các ý kiến tại mục này góp ý vào dự thảo Luật trình Quốc hội Khóa XV tại kỳ họp thứ 4.

Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Điều 4 dự thảo Luật đã quy định theo hướng làm rõ phạm vi các quy định của Luật Đất đai với Luật khác có liên quan để tránh chồng chéo, mâu thuẫn trong quá trình thực hiện. Tiếp thu ý kiến của các đại biểu, để phù hợp với Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, dự thảo đã bổ sung quy định “*Trường hợp Luật khác ban hành sau ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành cần quy định đặc thù về quản lý, sử dụng đất khác với quy định tại Luật Đất đai thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, nội dung thực hiện theo quy định của Luật khác đó. Trường hợp Luật khác không xác định cụ thể thì áp dụng quy định của Luật Đất đai.*” Thực tế, một số Luật đã có quy định tương tự như Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch, ...

4. Về chủ thể quản lý và sử dụng đất (các Điều 6, 8 và 9)

(86) *Về ý kiến đề nghị làm rõ tư cách chủ thể của hộ gia đình tại Điều 6 và quan hệ đại diện chịu trách nhiệm trước Nhà nước quy định tại Điều 8 và Điều 9 dự thảo Luật.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng làm rõ, cá thể hóa quyền và nghĩa vụ của các thành viên có chung quyền sử dụng đất trong hộ gia đình trong việc sử dụng đất, trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn, thế chấp bằng quyền sử dụng đất. Đồng thời, bổ sung 01 Điều (Điều 235) để xử lý các quan hệ có liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất.

(87) *Về ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định cụ thể về tiếp cận đất đai có điều kiện đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài vào dự thảo Luật.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật Đất đai đã quy định việc tiếp cận đất đai đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Việc mở rộng thêm các đối tượng, hình thức tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân nước ngoài chưa được đề cập tại Nghị quyết số 18-NQ/TW. Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục nghiên cứu, đánh giá, báo cáo cấp có thẩm quyền trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật.

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

I.1. Giải trình ý kiến nhân dân

1. Điều 13. Sở hữu đất đai

(88) *Có ý kiến đề nghị cần làm rõ vai trò Nhà nước về chức năng đại diện chủ sở hữu, thống nhất quản lý để tránh hiểu nhầm là nhà nước là chủ sở hữu thực sự; có ý kiến quy định đất đai thuộc sở hữu của cá nhân hoặc tổ chức được*

Nhà nước công nhận theo quy định của Luật này; Đề nghị bỏ nội dung: “Nhà nước đại diện chủ sở hữu” mà Nhà nước chỉ thống nhất quản lý 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

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: nội dung Điều này đã được chỉnh sửa theo hướng giữ nguyên như quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2013 để bảo đảm ổn định, đồng thời đảm bảo tuân thủ Hiến pháp và Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ V Ban chấp hành trung ương đảng khóa XIII.

(89) Có ý kiến đề nghị xem xét bổ sung khái niệm: “trao quyền sử dụng đất” cho thống nhất do tại Điều 3 dự thảo Luật không giải thích khái niệm này.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: nội dung này đã được quy định cụ thể tại Điều 14 dự thảo Luật.

(90) Có ý kiến đề nghị bổ sung 01 khoản quy định 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

Cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo để thống nhất với quy định tại Điều 53 Hiến pháp.

(91) 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 hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu” nên đưa vào Điều 3 Giải thích từ ngữ

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: nội dung Điều này đã được chỉnh sửa theo hướng giữ nguyên như quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2013 để bảo đảm ổn định, đồng thời bổ sung quy định về sự bảo hộ của Nhà nước đối với người sử dụng đất nhằm đảm bảo tuân thủ Hiến pháp và Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ V Ban chấp hành trung ương đảng khóa XIII.

2. Điều 14. Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai

(92) Có ý kiến bổ sung trường hợp thu hồi đất do sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công” để đảm bảo quy định về các trường hợp thu hồi đất theo Luật Đất đai bao quát được các trường hợp phải thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Điều 4 dự thảo Luật đã quy định trường hợp đất đai là đối tượng quản lý của Luật Quản lý, sử dụng tài sản

công thì ngoài việc áp dụng theo quy định của Luật này đồng thời phải thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Đối với trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 74) và thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 75) đã thiết kế theo hướng vừa phù hợp với pháp luật về đất đai, vừa phù hợp với pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Do vậy, việc quy định như dự thảo là phù hợp.

(93) Đề nghị bổ sung quy định về quyền quy định thời hạn sử dụng đất (thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài, sử dụng đất có thời hạn); (quyền) “Quy định nội dung quyền sử dụng đất” nhằm khẳng định rõ ràng của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai; 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Các khoản của Điều 14 này quy định (liệt kê) các Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai; quy định chi tiết về các quyền này đã được quy định tại các điều khoản trong dự thảo Luật. Quy định về thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới hành chính không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này và đã được quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

3. Điều 17. Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

(94) Về ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng là “người có công với cách mạng, người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn đối với nội dung quy định trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Điều này chỉ quy định về chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc. Đối với chính sách đất đai cho người có công với cách mạng, người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn đã được quy định tại các điều khoản khác của dự thảo Luật và các chính sách pháp luật khác có liên quan.

(95) Về đề nghị quy định Nhà nước có chính sách ưu tiên/phù hợp thay cho cụm từ: “tạo điều kiện” cho đồng bào dân tộc thiểu số có đất để sản xuất kinh doanh, đảm bảo sinh kế

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như khoản 2 Điều này của dự thảo Luật vì sau quy định tại khoản này là các chính sách cần “tạo điều kiện”, như: giao đất lần đầu, cho thuê đất đã quy định cụ thể chính sách ưu tiên đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

(96) Về đề nghị cần có quy định chi tiết, cụ thể hơn trước khi giao Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết; đề nghị nghiên

cứu, bổ sung quy định trách nhiệm của Nhà nước trong việc xây dựng, lập quy hoạch địa bàn định cư cho đồng bào dân tộc thiểu số nhằm bảo đảm sự ổn định và an toàn cho đồng bào dân tộc thiểu số; đề nghị giao Chính phủ quy định cụ thể chính sách, không giao cho UBND cấp tỉnh; đề nghị xây dựng Nghị định riêng về chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số nhằm tránh tình trạng mỗi địa phương áp dụng khác nhau, không thống nhất

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định như dự thảo nhằm đảm bảo thẩm quyền và trách nhiệm của người đứng đầu trong chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số. Thủ tướng Chính phủ ban hành Chính sách khung, trên cơ sở đó, căn cứ điều kiện thực tế của địa phương UBND cấp tỉnh quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn và đã được dự thảo tại Khoản 4 của Điều này. Vấn đề này sẽ được tiếp tục nghiên cứu trong quá trình xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

4. Điều 19. Trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai

(97) Về ý kiến đề nghị bổ sung trách nhiệm của Nhà nước liên quan đến quyền tiếp cận thông tin đất đai; quy định về thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan thực thi; 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nội dung này đã được quy định tại Điều 162 dự thảo Luật và tiếp tục nghiên cứu khi xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

4. 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

(98) Về ý kiến đề nghị quy định về quyền giám sát, phản biện của Mặt trận Tổ quốc, các tổ chức thành viên và của người dân

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật đã có các quy định về 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.

(99) 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?

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Vai trò của Mặt trận tổ quốc Việt Nam các cấp quy định tại khoản này có tính chất tham gia xây dựng, đảm bảo

phù hợp với Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam: “*Mặt trận Tổ quốc Việt Nam là cơ sở chính trị của chính quyền nhân dân; đại diện, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của Nhân dân; tập hợp, phát huy sức mạnh đại đoàn kết toàn dân tộc, thực hiện dân chủ, tăng cường đồng thuận xã hội; giám sát, phản biện xã hội; tham gia xây dựng Đảng, Nhà nước, hoạt động đối ngoại nhân dân góp phần xây dựng và bảo vệ Tổ quốc.*”

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

(100) *Về ý kiến 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; có ý kiến đề nghị bỏ quy định “Xã, phường, thị trấn có công chức làm công tác địa chính” theo quy định của Luật Cán bộ, công chức”*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo có ý kiến như sau: Quy định này để đảm bảo việc luân chuyển cán bộ theo quy định của Luật Cán bộ, công chức, đảm bảo thống nhất quản lý đất đai từ trung ương đến địa phương.

(101) *Về ý kiến 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. Đề nghị quy định rõ chức năng, quyền hạn, nhiệm vụ, phân cấp gồm những tổ chức nào, thẩm quyền, cấp quản lý theo cơ chế*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: tại dự thảo Luật chỉ quy định mang tính nguyên tắc, đảm bảo phù hợp với Nghị quyết số 56/2017/QH14 của Quốc hội về việc tiếp tục cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả, theo đó 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, Ủy ban Thường vụ Quốc hội không thuộc lĩnh vực tổ chức bộ máy nhà nước;...*” chức năng, quyền hạn, nhiệm vụ của các cơ quan, tổ chức sẽ được quy định trong văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

6. Điều 24. Quyền của công dân đối với đất đai

(102) *Về đề nghị bổ sung quyền của công dân đối với đất đai trong việc 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 đối tượng áp dụng các quyền này*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo có ý kiến như sau: các nội dung này đã được quy định tại nội dung trách nhiệm của Nhà nước trong quản lý đất đai.

7. Điều 25. Quyền tiếp cận thông tin đất đai

(103) Về ý kiến đề nghị mở rộng chủ thể có quyền tiếp cận thông tin đất đai 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 phân công trách nhiệm của cơ quan chủ trì trong việc 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo có ý kiến như sau: nội dung này đã được quy định tại các điều khoản trong dự thảo Luật.

8. Điều 26. Nghĩa vụ của công dân đối với quản lý, sử dụng đất đai

(104) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo có ý kiến như sau: nội dung này đã được quy định ở chương VI, VII về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Ý kiến khác

(105) 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”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo để đảm bảo tính bao trùm, tổng quát của tên chương và thống nhất với quy định tại Điều 53 Hiến pháp.

(106) 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 Hiến pháp không quy định chỉ có công dân Việt Nam mới có quyền và nghĩa vụ đối với đất đai, do đó 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được quy định cụ thể tại các điều khoản khác của dự thảo Luật.

II.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội

(107) Về ý kiến đề nghị xem xét lại việc phân cấp cho UBND, để Chính phủ quy định chính sách khung cho thống nhất, sau đó địa phương ban hành cụ thể.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định như dự thảo nhằm đảm bảo thẩm quyền và trách nhiệm của người đứng đầu trong chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số. Thủ tướng Chính phủ ban hành Chính sách khung, trên cơ sở đó, căn cứ điều kiện thực tế của địa phương UBND cấp tỉnh quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn và đã được dự thảo tại Khoản 4 của Điều này.

(108) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định về việc Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác trong quá trình thực hiện chính sách pháp luật đất đai (Điều 18).

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nghị quyết 18-NQ/TW xác định Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác trong quá trình thực hiện chính sách pháp luật đất đai; không điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân. Dự thảo đã kế thừa quy định của Luật Đất đai các thời kỳ và quy định tại Điều 18 của dự thảo Luật thể hiện rõ tính ổn định của chính sách và phù hợp chủ trương của Đảng, trong quá trình thực hiện chính sách đất đai không có vướng mắc. Do đó, cơ quan chủ trì soạn thảo xin giữ như dự thảo Luật.

(109) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở Trung ương và địa phương, tổ chức dịch vụ công về đất đai ở trong Luật (Điều 31).

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Thực hiện Nghị quyết số 56/2017/QH14 của Quốc hội về việc tiếp tục cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả, theo đó dự thảo Luật chỉ quy định các nguyên tắc chung, nội dung chi tiết do Chính phủ quy định. Đối với các nội dung cụ thể liên quan đến tổ chức bộ máy, chức năng, nhiệm vụ của từng cơ quan sẽ do Chính phủ quy định chi tiết.

(110) Về ý kiến đề nghị quy định rõ hơn quyền của công dân; bổ sung các thông tin người dân được tiếp cận; nghĩa vụ công dân tham gia góp ý, giám sát, phản biện xã hội trong việc hoàn thiện và thực thi các chính sách pháp luật về đất đai (Các Điều 32, 33, 34).

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định theo hướng công dân có các quyền cơ bản liên quan đến tiếp cận đất đai (được nhà nước giao đất, cho thuê đất, tham gia đấu giá quyền sử dụng đất...), được tham gia góp ý, giám sát, được tiếp cận thông tin đất đai theo quy định,... Các nội dung quyền của Công dân được quy định tại dự thảo Luật đã phù hợp với quyền của Công dân đã được Hiến pháp và các Luật có liên quan quy định. Các quyền của người sử dụng đất đã được quy định chi tiết, cụ thể tại Chương III của dự thảo Luật.

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

III.1. Giải trình ý kiến nhân dân

1. Điều 27. Quyền chung của người sử dụng đất

(111) Có ý kiến cho rằng việc chuyển mục đích sử dụng đất không phải là quyền của người sử dụng đất 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật, vì khoản 8 Điều 3 dự thảo quy định “8. Chuyển mục đích sử dụng đất là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích đất đang được quyền sử dụng sang sử dụng vào mục đích đất khác theo quy định của Luật này”; khoản 6 Điều 27 quy định quyền chung của người sử dụng đất là được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư. Như vậy, người dân cũng có quyền chuyển mục đích sử dụng đất khi đảm bảo theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

2. 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

(112) Một số ý kiến đề nghị bổ sung quyền cầm cố là một trong những quyền của người sử dụng đất

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật, vì tại Điều 128 của dự thảo Luật đã có quy định cho phép thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn. Đối với các dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn mà sử dụng các loại đất không phải là đất ở thì địa tô chênh lệch lớn nên Nhà nước cần phải thu hồi, đấu giá quyền sử dụng đất để tăng thu cho ngân sách Nhà nước. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

3. Điều 29. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

(113) Một số ý kiến đề nghị xem xét lại quy định thời điểm thực hiện quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật, vì Giấy chứng nhận là chứng thư pháp lý quan trọng để Nhà nước đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, đồng thời cũng đảm bảo việc người sử dụng đất thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước, do đó trước khi thực hiện quyền phải có Giấy chứng nhận.

4. 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; Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất; 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; 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

(114) Một số ý kiến cho rằng việc bổ sung quy định cho phép bán hoặc cho thuê quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm 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 (các Điều 36, 40, 44 và 50)

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật, vì việc quy định quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm nhằm phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế. Tuy nhiên, cơ quan soạn thảo sẽ quy định cụ thể điều kiện, trình tự, thủ tục thực hiện để đảm bảo việc triển khai thực hiện được chặt chẽ.

5. Điều 51. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

(115) Về ý kiến đề nghị mở rộng phạm vi được chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp cho người khác mà không phụ thuộc vào địa giới hành chính

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật, vì để đảm bảo thuận lợi trong quản lý và sử dụng đất phục vụ cho sản xuất nông nghiệp, đảm bảo người nông dân có đất sản xuất tại chỗ.

6. Về ý kiến khác

(116) Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về quyền sử dụng đất của đối tượng người nước ngoài có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam, vì Luật Nhà ở hiện hành và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có quy định cho phép đối tượng này được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhưng Luật Đất đai không có quy định đối với trường hợp này; Có 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

Qua quá trình tổng kết Nghị quyết số 19-NQ/TW và tổng kết thi hành Luật Đất đai, việc bổ sung quy định cho phép người nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, cho thế chấp quyền sử dụng đất ở tổ chức tài chính nước ngoài hoặc các tổ chức được ủy thác còn có nhiều rủi ro về mặt pháp lý và an ninh, quốc phòng. Cần được nghiên cứu, thí điểm trước khi đưa vào Luật. Cơ quan soạn thảo xin được tiếp tục nghiên cứu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định trong thời gian tới.

III.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội

(117) Về ý kiến đề nghị giữ như hiện hành quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận quyền chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Có ý kiến đề nghị đánh giá tác động và quy định cụ thể hơn để tránh lợi dụng chính sách thu gom đất trồng lúa nhằm mục tiêu đầu cơ và bổ sung điều kiện đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng đất trồng lúa.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Nghị quyết 18-NQ/TW đã xác định: “Mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với đặc điểm, điều kiện của từng vùng, địa phương, với việc chuyển đổi nghề, việc làm, lao động ở nông thôn”. Dự thảo Luật (Điều 46, Điều 178) đã quy định theo hướng không hạn chế quyền của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa để thu hút các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có điều kiện đầu tư cho lĩnh vực nông nghiệp, đặc biệt là sản xuất nông nghiệp tập trung quy mô lớn. Để đảm bảo quản lý chặt chẽ quỹ đất này, dự thảo Luật đã bổ sung quy định trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp (trong đó có đất trồng lúa) thì phải có phương án sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Đồng thời có quy định tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải sử dụng đúng mục đích, trường hợp chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

(118) Về ý kiến đề nghị quy định rõ hơn quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam về các nội dung liên quan đến quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, quy định cụ thể hơn về các điều kiện của tổ chức, cá nhân nước ngoài khi sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Liên quan đến quyền cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền hàng năm của chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp đã

được quy định tại Điều 42 và Điều 197 của dự thảo Luật. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và việc nhận quyền sử dụng đất tại các khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư đã được quy định tại khoản 3 Điều 29 và khoản 2 Điều 118 của dự thảo Luật.

IV. CHƯƠNG IV: ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH, ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

IV.1 Giải trình ý kiến Nhân dân

1. Điều 54. Địa giới hành chính

(119) Về ý kiến viết hoa cụm từ Địa giới Hành chính

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: cụm từ Địa giới hành chính là một cụm danh từ riêng nên chữ “hành” không viết hoa. Do vậy, cơ quan chủ trì soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo

(120) Về ý kiến có trách nhiệm và Quản lý chặt chẽ về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất làm nhà ở

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Nội dung góp ý vào điều này không phù hợp

(121) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: dự thảo không quy định về giải quyết tranh chấp địa giới hành chính. Tuy nhiên, cơ quan soạn thảo sẽ nghiên cứu bổ sung quy định về giải quyết tranh chấp địa giới hành chính. Đối với việc lập, quản lý hồ sơ địa giới hành chính sẽ giao cho Bộ Nội vụ quy định chi tiết.

(122) Về ý kiến đề cần xác định địa giới hành chính lâu dài để không làm ảnh hưởng đến các thủ tục hành chính khác

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: việc thay đổi địa giới hành chính (tách, nhập) là do yêu cầu phát triển của đất nước, của xã hội theo từng thời kỳ. Khi có sự thay đổi đại giới hành chính, pháp luật hiện hành không quy định phải thực hiện các thủ tục hành chính khi có sự thay đổi này.

(123) Về ý kiến 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?

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: việc quy định về quy mô diện tích đơn vị hành chính thực hiện theo quy định của Luật Chính quyền địa phương và do Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển

(124) Về ý kiến đề nghị bổ sung nội dung Biên giới quốc gia vào khoản 3 để khép địa giới hành chính các cấp

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Tại khoản 1 Điều 6 Luật Biên giới đã quy định “Khu vực biên giới trên đất liền gồm xã, phường, thị trấn có một phần địa giới hành chính trùng hợp với biên giới quốc gia trên đất liền”. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo

(125) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: đường địa giới hành chính là đường đi qua tâm các mốc địa giới và được mô tả trên hồ sơ, trong đó đã bao gồm các mốc địa giới hành chính. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo

(126) Về ý kiến 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: việc quy định như dự thảo để đảm bảo sự thống nhất về kỹ thuật lập pháp trong toàn bộ dự thảo. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(127) Về ý kiến tại Điều 54 về địa giới hành chính, đề xuất 02 phương án

quy định trong dự thảo Luật:

- *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”.*

- *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*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: quy định tại dự thảo là mang tính nguyên tắc và tại khoản 4 dự thảo đã giao Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục xác định địa giới, giải quyết tranh chấp địa giới và lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp (như ý kiến góp ý theo Phương án 1).

2. Điều 55. Đo đạc, lập bản đồ địa chính

(128) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: tại khoản 4 Điều 55 dự thảo giao Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc đo đạc, lập, chỉnh lý, quản lý bản đồ địa chính, trong đó sẽ nghiên cứu quy định cụ thể về thời gian cập nhật bản đồ địa chính.

(129) Về ý kiến 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Theo phân cấp hiện hành về nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương thì: Việc đầu tư cho công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính thuộc nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương. Mặt khác, theo chỉ thị số 1474/CT-TTg ngày 24/8/2011 của Thủ tướng Chính phủ giao UBND cấp tỉnh bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương, bảo đảm dành tối thiểu 10% tổng số thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện công tác đo đạc, đăng ký đất đai, lập cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó,

nhiệm vụ này do địa phương tổ chức thực hiện, Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ hướng dẫn, chỉ đạo về chuyên môn, kỹ thuật,... để thực hiện thống nhất toàn quốc.

(130) Về ý kiến việc đo đạc lập bản đồ địa chính xã, phường phải đảm bảo chính xác hơn.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: đề việc đo đạc bản đồ địa chính được chính xác thì phụ thuộc vào công nghệ (máy móc, thiết bị..) và con người. Đây là các vấn đề về kỹ thuật đã được quy định trong văn bản quy phạm pháp luật dưới luật. Dự thảo Luật không quy định các vấn đề liên quan đến kỹ thuật vì công nghệ luôn luôn có sự phát triển, thay đổi.

(131) Về ý kiến cần bỏ từ “đề” khỏi nội dung khoản 1 Điều 55 Dự thảo Luật Đất đai

Vấn vấn đề này, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo đề có sự logic và dễ hiểu

(132) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: việc đo đạc bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính và được tiến hành 1 lần được chỉnh lý khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính. Việc đo đạc, chỉnh lý lập bản đồ địa chính là nhiệm vụ thường xuyên để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai (giao đất, cho thuê, cấp GCN, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư...). Vì vậy, không thể quy định 5 năm mới thực hiện 1 lần giống như kiểm kê đất đai. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(133) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: nội dung tại khoản này đã quy định về nguyên tắc chỉnh lý bản đồ địa chính, đối với ý kiến góp ý việc chỉnh lý phải “đảm bảo đúng với thực tế quản lý, sử dụng đất” đây là vấn đề về kỹ thuật, tại khoản 4 Điều này giao cho Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định

chi tiết, cụ thể việc đo đạc, lập, chỉnh lý, quản lý bản đồ địa chính.

- Khi thực hiện thu hồi đất, thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (trong đó có số thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích, loại đất...) phương án này phải lấy ý kiến trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 85 dự thảo Luật.

- Tại khoản 3 Điều 55 dự thảo Luật quy định trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Như vậy, UBND cấp tỉnh phải có trách nhiệm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ giữa các loại bản đồ.

Từ những lý do nêu trên, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(134) Về ý kiến 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 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: tại khoản 1 Điều 3 đã quy định về bản đồ địa chính lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, như vậy trong trường hợp đã đo đạc bản đồ địa chính mà có sự thay đổi về địa giới hành chính thì không có ảnh hưởng đến kết quả đo đạc bản đồ địa chính, vì vậy đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(135) Về ý kiến 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: quy định như dự thảo để đảm bảo thống nhất với quy định tại khoản 3 Điều 164 dự thảo Luật quy định trách nhiệm của UBND cấp tỉnh (tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương...). Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

3. Điều 56. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai

(136) Về ý kiến đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện thống nhất toàn quốc đối với Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

- Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với hoạt động Điều tra, đánh giá đất đai được quy định tại Khoản 2 Điều 58.

- Trách nhiệm điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo phục hồi đất cấp tỉnh được quy định tại Điểm e Khoản 3 Điều 58.

(137) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: tại Khoản 3 Điều 57 Dự thảo Luật đã quy định việc “*xử lý, cải tạo, phục hồi đất bị ô nhiễm theo quy định của Pháp Luật môi trường*” là phù hợp với các quy định về điều tra đánh giá phân loại chất lượng môi trường nhằm phục vụ cho việc xây dựng phương án xử lý, cải tạo phục hồi môi trường đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của Pháp luật Môi trường. Như vậy việc quy định về hoạt động điều tra đánh giá ô nhiễm đất tại Dự thảo Luật đất đai là hoàn toàn phù hợp với Pháp luật Môi trường, đảm bảo không chòng chéo.

(138) Về ý kiến đề nghị, tại điểm a khoản 2 Điều 56 Dự thảo Luật Đất cần được thay đổi: “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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Về nội dung này cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Thời gian định kỳ điều tra đánh giá đất đai (a. Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai; b. Điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất; c. Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp) dự thảo Luật được xác định 05 năm (thời gian, thời điểm trùng với kiểm kê đất đai), trên cơ sở kết quả điều tra đánh giá đất đai cùng với số liệu kiểm kê đất đai phục vụ:

Việc lập và điều chỉnh quy hoạch quốc gia và cấp tỉnh; thực tế do đòi hỏi

yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội nên việc điều chỉnh quy hoạch sau 05 năm thực hiện quy hoạch đang diễn ra thường xuyên.

Cung cấp thông tin, dữ liệu, bản đồ về chất lượng, thoái hóa, ô nhiễm đất phục vụ việc xây dựng, hoạch định các hoạt động kinh tế xã hội, chiến lược định hướng phát triển kinh tế - xã hội 5 năm quốc gia, các vùng, tỉnh.

Phục vụ công tác quản lý nhà nước để theo dõi diễn biến về chất lượng, thoái hóa, ô nhiễm đất và có các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất nâng cao chất lượng, phục hồi đất nông nghiệp đã bị thoái hoá để quản lý, sử dụng đất đai bền vững.

Kết quả điều tra đánh giá đất đai các vùng và một số tỉnh đã cho thấy bản đồ đất lập từ hơn 50 năm trước đều cần phải chỉnh lý bổ sung rất nhiều do đã bị thay đổi trong quá trình sử dụng, diễn biến chất lượng đất và đất bị thoái hóa ô nhiễm chịu ảnh hưởng mạnh mẽ từ quá trình sử dụng đất (không hợp lý trong thời gian qua).

Thực tế việc đánh giá chất lượng, thoái hóa, ô nhiễm đất mới được thực hiện 01 lần theo quy định của Luật đất đai 2013 nên có số liệu đánh giá mức độ biến động tính chất lý hóa học của đất, do vậy chưa có cơ sở khoa học và thực tiễn để xem xét điều chỉnh thời gian thực hiện đánh giá chất lượng, tiềm năng, thoái hóa đất từ 5 năm lên 10 năm.

Do vậy cần tiếp tục có đánh giá đất theo định kỳ 5 năm một lần tại cấp vùng, cấp tỉnh để có đánh giá toàn diện kịp thời diễn biến chất lượng đất.

4. Điều 57. Bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đai

(139) Về ý kiến đề nghị xem xét điều chỉnh điểm a khoản 2 điều 57 như sau: “a) Xác định khu vực đất bị thoái hóa”;

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc xác định khu vực đất bị thoái hóa đã được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 56 Dự thảo Luật, trên cơ sở các khu vực đất bị thoái hoá đã được xác định, cần phân loại mức độ phải bảo vệ, cải tạo, phục hồi.

(140) Về ý kiến đề nghị xem xét điều chỉnh điểm b khoản 2 điều 57: “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.”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: trình tự và quy định kỹ thuật của việc “Lập, thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất” là vấn đề kỹ thuật, sẽ được Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết bằng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

(141) Về ý kiến đề nghị xem xét điều chỉnh điểm c khoản 2 điều 57 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” .

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: để tránh sự trùng lặp, chồng chéo trong các quy định, tại Điều 9 dự thảo Luật đã quy định việc Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất, đã bao gồm việc khuyến khích đầu tư bảo vệ, cải tạo đất ...

5. Điều 58. Tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai

(142) Về ý kiến 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.

Về nội dung này cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Việc đánh giá chất lượng đất ở các vùng trọng điểm sản xuất nông nghiệp thuộc phạm vi đánh giá đất theo chuyên đề đã được quy định tại điểm d khoản 1 và điểm b khoản 2 điều 56 Dự thảo Luật;

(143) Về ý kiến đề nghị đề nghị bổ sung điểm a khoản 2 Điều 58 quy định về trách nhiệm của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và đề nghị quy định rõ các nhiệm vụ liên quan đến công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tại điểm d Khoản 2 điều 58 Dự thảo Luật

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: các ngành và lĩnh vực đều có sử dụng đất, do vậy trong quy hoạch của các ngành thuộc các Bộ quản lý đều có nội dung xác định phân bổ đất đai để sử dụng, phát triển và phải thống nhất với chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp Quốc gia do Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng và trình.

Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan của Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, do đó việc điều tra, đánh giá đất đai, cải tạo, bảo vệ đất thuộc chức năng nhiệm vụ của Bộ Tài nguyên và môi trường. Chỉ tiêu đất bị thoái hoá, ô nhiễm là chỉ tiêu thống kê quốc gia ngành tài nguyên và môi trường hàng năm được Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố và gửi về Tổng cục thống kê để tích hợp hệ thống chỉ tiêu thống kê quốc gia, nên quy định cụ thể việc điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai thuộc chức năng quản lý Nhà nước về đất đai và là trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Thực tế 10 năm qua Bộ Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện việc điều tra đánh giá đất đai của cả nước, các vùng kinh tế xã hội và đã được công bố tại quyết định số 1432/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2021; Do đó, quy định về trách nhiệm của

Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc Điều tra, đánh giá đất đai (bao gồm đất nông nghiệp) như dự thảo Luật là phù hợp.

(144) Về ý kiến đề nghị bổ sung trách nhiệm cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại a khoản 3 Điều 58 đối với kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Sau khi địa phương cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai tại địa phương thì hệ thống sẽ tự động cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia. Quy định tại điểm a khoản 3 Điều 58 phù hợp với quy định tại Điều 164 dự thảo Luật về trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

(145) Về ý kiến 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...

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: quy định 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 để thống nhất với quy định tại Điều 6 nguyên tắc sử dụng đất và Điều 9 Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai.

(146) Về ý kiến đề nghị sửa đổi khoản 6 điều 58 về nguồn vốn cho các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai, các hoạt động bảo vệ cải tạo phục hồi tài nguyên đất

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: các hoạt động điều tra đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo phục hồi đất đai (trong đó có đất bị ô nhiễm) được quy định thực hiện bằng nguồn vốn sự nghiệp môi trường và nguồn vốn khác theo quy định của Pháp luật là phù hợp với quy định Pháp Luật về ngân sách nhà nước.

2.6. Điều 59. Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

(147) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: tại khoản 2 Điều 3 dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) đã quy định “*Bản đồ hiện trạng sử dụng đất* là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo từng đơn vị hành chính”. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là cơ sở phục vụ cho việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Tại khoản 11 Điều 3 dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) đã quy định “*Cơ sở dữ liệu đất đai* là tập hợp các dữ liệu đất đai được sắp xếp, tổ chức để

truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là một trong những thành phần đầu vào để xây dựng cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(148) Về ý kiến đề nghị dự thảo Luật 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...)

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: tại khoản 33 Điều 3 dự thảo đã quy định “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” và tại khoản 44 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.”

Do vậy, việc thống kê, kiểm kê đất đai được xác định hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê, kiểm kê. Đây là một trong những tài liệu, số liệu đầu vào trong công tác quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, tại khoản 6 điều này có quy định “Bộ trưởng 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”.

(149) Về ý kiến 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:

- Khu vực còn đang tranh chấp, chưa thống nhất đường địa giới hành chính giữa các địa phương;

- 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: theo quy định tại khoản 3 Điều 54 dự thảo thì phạm vi quản lý đất đai được xác định theo đường địa giới hành chính của từng đơn vị hành chính được xác định theo quy định của pháp luật, mà trong nội dung quản lý nhà nước về đất đai có việc thống kê, kiểm kê đất đai.

Khi thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai đối với khu vực còn đang tranh chấp, chưa thống nhất đường địa giới hành chính giữa các địa phương thì đây chỉ là vấn đề kỹ thuật nên không quy định cứng trong Luật mà tại khoản 6 đã giao cho 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. Do đó, đề nghị đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(150) Về ý kiến 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 nhiệm 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).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: theo quy định tại khoản 3 Điều 54 dự thảo thì phạm vi quản lý đất đai được xác định theo đường địa giới hành chính của từng đơn vị hành chính được xác định theo quy định của pháp luật, mà trong nội dung quản lý nhà nước về đất đai có việc thống kê, kiểm kê đất đai.

+ Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện trên bản đồ kiểm kê đất đai (bản đồ khoanh vẽ) của cấp xã là tài liệu, số liệu đầu vào của công tác thống kê, kiểm kê đất đai và cấp huyện, tỉnh chỉ tổng hợp. Bên cạnh đó số liệu thống kê,

kiểm kê đất đai cấp xã còn phục vụ cho việc đánh giá tình hình quản lý nhà nước về đất đai của cấp xã và định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

+ Về quy định cụ thể trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai ở cấp huyện trong công tác thống kê, kiểm kê đất đai: Nhiệm vụ thống kê, kiểm kê đất đai là một trong những nội dung quản lý về đất đai ở các cấp, do vậy công tác thống kê, kiểm kê đất đai ở cấp xã là do xã thực hiện, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai phối hợp với cấp xã tổng hợp rà soát các thửa đất biến động gửi UBND cấp xã cập nhật, chỉnh lý vào bản đồ kiểm kê đất đai.

Mặt khác, tại khoản 6 điều này có quy định “*Bộ trưởng 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*”.

(151) Về ý kiến 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)

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: việc thống kê đất đai được tiến hành mỗi năm một lần để nhằm mục đích:

- Làm căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm theo quy định;
- Cung cấp số liệu để xây dựng niên giám thống kê (hằng năm) các cấp và phục vụ kịp thời nhu cầu thông tin đất đai cho các hoạt động kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh.

Trường hợp như ý kiến đề xuất "hai năm rưỡi một lần" không đảm bảo yêu cầu quy định nêu trên.

(152) Về ý kiến 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 QHSDĐ 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 tiến công nghệ, nâng cao chất lượng kiểm kê đất đai; Ý kiến khác 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Số liệu kiểm kê đất đai phản ánh hiện trạng sử dụng đất, phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai là phải nắm chắc, quản lý chặt chẽ quỹ đất, đảm bảo quỹ đất được sử dụng hợp lý, đạt hiệu quả. Đồng thời, phản ánh đúng, trung thực, kịp thời bản chất quy luật thay đổi trong sử dụng đất (kế hoạch sử dụng đất 5 năm) với các hoạt động phát triển kinh tế- xã hội là căn cứ đánh giá tình hình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai; đánh giá hiệu quả sử dụng đất do tác động của các chủ trương, chính sách pháp luật đất đai từ đó có thể điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung chính sách pháp luật cho phù hợp với thực tiễn.

Kết quả kiểm kê đất đai định kỳ 5 năm 1 lần là nội dung quan trọng để phục vụ các kỳ Đại hội Đảng, là căn cứ để cụ thể hóa các nghị quyết của Đảng về kế hoạch 5 năm (mục tiêu, định hướng và biện pháp phát triển kinh tế xã hội). Do vậy, việc kiểm kê đất đai định kỳ 5 năm/lần là phù hợp. Vì vậy, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(153) Về ý kiến điểm c khoản 2 quy định: “Việc kiểm kê đất 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 được tiến hành 05 năm một lần, việc kiểm kê đất rừng đồng bộ với kiểm kê rừng”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: ý kiến của UBND tỉnh về kiểm kê rừng liên quan đến Luật Lâm nghiệp, do đó cơ quan soạn thảo đề nghị Quý Ủy ban có ý kiến với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để rà soát quy định của Luật Lâm nghiệp cho đồng bộ và thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

(154) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: tại khoản 2 Điều 3 dự thảo đã quy định cụ thể về bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Đồng thời, tại khoản 5 Điều 59 của dự thảo đã quy định trách nhiệm của UBND các cấp trong việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và tại khoản 6 Điều 59 của dự thảo giao Bộ TNMT quy định chi tiết việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

(155) 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Thẩm quyền UBND thực hiện chức năng quản lý nhà nước ở địa phương, góp phần bảo đảm sự chỉ đạo, quản lý thống nhất trong bộ máy hành chính nhà nước từ trung ương tới cơ sở, trong đó có vai trò quản lý nhà nước về đất đai (bao gồm nội dung thống kê đất đai định kỳ), đồng thời nâng cao trách nhiệm của UBND các cấp trong việc tổ chức thực hiện và phê duyệt số liệu thống kê, kiểm kê đất đai, mặt khác việc thống kê đất đai do cơ quan chuyên môn giúp UBND cùng cấp thực hiện đảm bảo theo đúng Luật Tổ chức chính quyền địa phương. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

IV.2. Tiếp thu, giải trình ý kiến Quốc hội

1. Về hoạt động điều tra, đánh giá đất đai (Điều 64)

a) Ý kiến của Ủy ban Kinh tế:

(156) Ủy ban Kinh tế nhận thấy quy định của dự thảo Luật về điều tra, đánh giá đất đai cơ bản phù hợp với mục tiêu quản lý nhà nước về đất đai, trong đó có quản lý về mặt số lượng và chất lượng. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị điều chỉnh kỳ thực hiện các hoạt động điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai là 10 năm, thay vì 5 năm như quy định tại điểm a khoản 2 Điều 64 dự thảo Luật do nước ta đã xác lập được hệ thống bản đồ đất, chỉ cần điều tra bổ sung theo hệ thống phân loại đất là đáp ứng được yêu cầu. Đồng thời, quy định kỳ đánh giá 10 năm cũng phù hợp với kỳ quy hoạch sử dụng đất.

b) Ý kiến thảo luận tại tổ của đại biểu:

(157) Ý kiến đại biểu đề nghị sửa thời gian thực hiện điều tra đánh giá đất đai “a) Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai; b) Điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất; c) Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp;” từ 5 năm lên 10 năm.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Thời gian định kỳ điều tra đánh giá đất đai (a. Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai; b. Điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất; c. Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp) dự thảo Luật được xác định 05 năm (thời gian, thời điểm trùng với kiểm kê đất đai), trên cơ sở kết quả điều tra đánh giá đất đai cùng với số liệu kiểm kê đất đai phục vụ:

- Việc lập và điều chỉnh quy hoạch quốc gia và cấp tỉnh; thực tế do đòi hỏi yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội nên việc điều chỉnh quy hoạch sau 05 năm thực hiện quy hoạch đang diễn ra thường xuyên.

- Cung cấp thông tin, dữ liệu, bản đồ về chất lượng, thoái hóa, ô nhiễm đất

phục vụ việc xây dựng, hoạch định các hoạt động kinh tế xã hội, chiến lược định hướng phát triển kinh tế - xã hội 5 năm quốc gia, các vùng, tỉnh.

- Phục vụ công tác quản lý nhà nước để theo dõi diễn biến về chất lượng, thoái hóa, ô nhiễm đất và có các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất nâng cao chất lượng, phục hồi đất nông nghiệp đã bị thoái hóa để quản lý, sử dụng đất đai bền vững.

- Kết quả điều tra đánh giá đất đai các vùng và một số tỉnh đã cho thấy bản đồ đất lập từ hơn 50 năm trước đều cần phải chỉnh lý bổ sung rất nhiều do đã bị thay đổi trong quá trình sử dụng, diễn biến chất lượng đất và đất bị thoái hóa ô nhiễm chịu ảnh hưởng mạnh mẽ từ quá trình sử dụng đất (không hợp lý trong thời gian qua).

- Thực tế việc đánh giá chất lượng, thoái hóa, ô nhiễm đất mới được thực hiện 01 lần theo quy định của Luật đất đai 2013 nên có số liệu đánh giá mức độ biến động tính chất lý hóa học của đất, do vậy chưa có cơ sở khoa học và thực tiễn để xem xét điều chỉnh thời gian thực hiện đánh giá chất lượng, tiềm năng, thoái hóa đất từ 5 năm lên 10 năm.

Do vậy cần tiếp tục có đánh giá đất theo định kỳ 5 năm một lần tại cấp vùng, cấp tỉnh để có đánh giá toàn diện kịp thời diễn biến chất lượng đất.

V. CHƯƠNG V: QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

V.1. Giải trình ý kiến nhân dân

1.1. Điều 60. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(158) Về ý kiến đề nghị bổ sung các quy định cụ thể hơn về nguyên tắc có liên quan khi lập kế hoạch sử dụng đất (Điều 60).

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại mỗi cấp quy hoạch dự thảo Luật đều đã quy định cụ thể về căn cứ, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp; hơn nữa Chính phủ sẽ còn phải tiếp tục hướng dẫn chi tiết thi hành Luật, trong đó có nội dung về trình tự, thủ tục lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch..

(159) Về ý kiến 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

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Về căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất phải căn cứ vào quy hoạch Quy hoạch tổng thể quốc gia đã được quy định tại khoản 1 Điều 56 Dự thảo Luật.

(160) Về ý kiến đề nghị 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất phải tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất từ các ngành, lĩnh vực có sử dụng đất tại Khoản 1 Điều 56 và nguyên tắc đảm bảo quốc phòng, an ninh tại Khoản 3 Điều này.

(161) Về ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 2 Điều 60 dự thảo Luật về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, như sau:

“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.”.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Tại khoản 1 Điều này đã quy định 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; tại khoản 2 Điều này của dự thảo Luật quy định nguyên tắc này để đảm bảo tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương, phù hợp với tiềm năng đất đai của quốc gia nhằm mục đích phân bổ nhu cầu sử dụng đất bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả

(162) Về ý kiến đề nghị Dự thảo còn có nội dung chưa đồng bộ, thống nhất với pháp luật về quy hoạch, xây dựng; điều này có thể sẽ dẫn đến khó khăn, vướng mắc, chông chéo khi triển khai thực hiện công tác lập quy hoạch tại thực tế các địa phương; đồng thời không phù hợp với Nghị Quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Vì vậy, việc quy định “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” là khó đảm bảo tính khả thi, phù hợp với thực tế và không phù hợp với pháp luật về quy hoạch, quy hoạch đô thị, xây dựng.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Theo Nghị quyết số 18-NQ/TW đã định hướng 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

đề phát triển. Do đó, tại Dự thảo Luật đã quy định phù hợp với tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW để đảm bảo nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực phải tuân thủ quy hoạch sử dụng đất quốc gia và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cùng cấp để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất và sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

(163) Về ý kiến 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đã quy định: “*Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện ...*”, không quy định sử dụng đất cấp vùng; tuy nhiên, để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất giữa các cấp quốc gia, vùng, tỉnh, huyện; nội dung quy hoạch sử dụng đất đến cấp vùng trong nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 63 dự thảo Luật: “Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất và phân bổ đến vùng kinh tế - xã hội...”. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(164) Về ý kiến đề nghị 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 lỏng 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.

Về nội dung này, Cơ quan chủ trì soạn thảo xin báo cáo như sau:

Luật Đất đai qua các thời kỳ được đã quy định việc lập quy hoạch từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch cấp dưới phù hợp với quy hoạch cấp trên; mặt khác, tại Nghị quyết 18/NQ có nêu về nguyên tắc lập quy hoạch đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ giữa các quy hoạch; thực tế công tác triển khai quy hoạch cho thấy để bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, đồng bộ. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch cấp trên.

(165) Về ý kiến đề nghị Bổ 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật quy định các nguyên tắc chung trong lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; kế hoạch sử dụng đất là một nội dung của quy hoạch sử dụng đất, theo đó khi lập kế hoạch sử dụng đất cũng phải tuân thủ các nguyên tắc chung như nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng đất.

(166) Về ý kiến đề nghị quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có vai trò rất quan trọng trong việc hoạch định chính sách, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của các ngành, địa phương. 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 Luật Đất đai (sửa đổi) chỉ nên tập trung quy định về việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở các ngành, địa phương. 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; quy hoạch sử dụng đất phải đi trước một bước với tầm nhìn dài hạn, ổn định nhưng đủ linh hoạt (trừ trường hợp thay đổi để phục vụ nhiệm vụ quốc phòng, an ninh); 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; 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Luật Quy hoạch chỉ quy định nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch và không quy định nguyên tắc lập quy hoạch; nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch. Dự thảo Luật quy định kế thừa trên cơ sở nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch.

(167) Về ý kiến đề nghị bổ sung các quy định cụ thể hơn về nguyên tắc có liên quan khi lập kế hoạch sử dụng đất.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau, tại mỗi cấp quy hoạch dự thảo Luật đều đã quy định cụ thể về căn cứ, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp; hơn nữa Chính phủ sẽ còn phải tiếp tục hướng dẫn chi tiết thi hành Luật, trong đó có nội dung về trình tự, thủ tục lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch.

(168) Có ý kiến 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 hoạch tỉnh theo quy định của Luật quy hoạch.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Dự thảo Luật đã quy định nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp trên đã được quy định tại Khoản 4 Điều 56 và quy hoạch sử dụng đất các cấp không quy định có công trình, dự án; công trình dự án chỉ xác định khi lập kế hoạch sử dụng đất.

1.2. Điều 61. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(169) Về ý kiến 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).

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật (Điều 57) chỉ quy định hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không bao gồm về thời gian lập vì thời gian lập đã được quy định tại Điều về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại Dự thảo Luật.

(170) Về ý kiến đề nghị bỏ quy định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (hiện hành, theo Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018 thì không còn quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh) cần rà soát, xem xét

thống nhất với Luật Quy hoạch (hiện nay đã xây dựng quy hoạch tỉnh bao gồm tích hợp quy hoạch tất cả các ngành).

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đã quy định: “*Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện ...*”, Do vậy giữ nguyên như dự thảo. Mặt khác: Đối với các tỉnh đã được phê duyệt Quy hoạch tỉnh, bao gồm cả Phương án phân bổ khoanh vùng đất đai được tích hợp trong Quy hoạch tỉnh, Dự thảo Luật đã quy định về giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành, trong đó đã quy định 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 69 của Luật này.

(171) Đề nghị bỏ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc lập kế hoạch sử dụng đất nhằm cụ thể hóa các Nghị quyết của Đảng về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch thực hiện các Quy hoạch, Chương trình đã được phê duyệt. Đồng thời Dự thảo Luật quy định để đảm bảo thống nhất với Luật Quy hoạch đã quy định tại khoản 2 Điều 45. Tuy nhiên, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh sẽ được lập đồng thời, lồng ghép và thông qua cùng với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

(172) 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....

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định 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; mặt khác tại Điều 62 Dự thảo Luật đã quy định quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện nội dung quy hoạch sử dụng đất đến cấp xã.

(173) 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”.

Về vấn đề này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Việc xác định nhu cầu sử dụng đất đối với quy hoạch sử dụng đất được xác định thông qua nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và tiềm năng đất đai, là căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất và được quy định khoản 1 các Điều 60, 61, 62 trong dự thảo. Trên cơ sở nhu cầu của các ngành, lĩnh vực, cơ quan lập quy hoạch xem xét, cân đối nhằm đảm bảo việc sử dụng đất khoa học, tiết kiệm, hiệu quả, đáp ứng được nhu cầu phát triển của các ngành lĩnh vực. Trên cơ sở đó, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành làm căn cứ để lập quy hoạch sát với nhu cầu, đồng thời phù hợp với quy định Quy hoạch cao hơn là căn cứ cho quy hoạch cấp dưới lập (Khoản 2 Điều 20 Luật Quy hoạch).

1.3. Điều 62. Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(174) Có ý kiến dự thảo Luật 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau

Việc xác định kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 5 năm được xác định trên cơ sở phù hợp với kỳ kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của cấp tỉnh, giúp định hướng cho việc sử dụng đất hợp với tình hình phát triển thực tế của địa phương. Ngoài ra, thời gian 5 năm cũng phù hợp với chu kỳ hầu hết các kế hoạch phát triển cấp tỉnh như kế hoạch đầu tư công trung hạn..., đảm bảo tính nhất quán, liên tục và hiệu quả trong quá trình triển khai các chính sách phát triển của tỉnh, đảm bảo bố trí quỹ đất đáp ứng yêu cầu phát triển của địa phương. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo. Tuy nhiên, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh sẽ được lập đồng thời, lồng ghép và thông qua cùng với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

1.4. Điều 63. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

(175) Về ý kiến 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”.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Điểm a Khoản 1 Điều 60 đã quy định a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, phát triển văn hóa, bảo vệ môi trường, biến đổi khí hậu của quốc gia; quy hoạch tổng thể quốc gia.

(176) *Về ý kiến đề nghị bổ sung quy hoạch sử dụng đất đến cấp vùng.*

Về nội dung này, Cơ quan chủ trì soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đã quy định: “*Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện ...*”, không quy định sử dụng đất cấp vùng; tuy nhiên, để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất giữa các cấp quốc gia, vùng, tỉnh, huyện; nội dung quy hoạch sử dụng đất đến cấp vùng trong nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 63 dự thảo Luật: “*Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất và phân bổ đến vùng kinh tế - xã hội...*”. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(177) *Có ý kiến nêu 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 cân 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.*

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia chỉ phân bổ một số chỉ tiêu có diện tích đất lớn 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 là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất giao thông; đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn; đất có di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia; đất danh lam thắng cảnh cấp quốc gia. Còn đối với các chỉ tiêu khác do cấp tỉnh xác định và phân bổ cho cấp dưới.

(178) *Về ý kiến đề nghị quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia: đề nghị*

cơ quan soạn thảo bổ sung các quy định sau: Quy định về việc quy hoạch địa điểm tập trung, lưu giữ, xử lý, chôn cất chất thải phóng xạ, nguồn phóng xạ đã qua sử dụng để bảo đảm việc quản lý các đối tượng này theo yêu cầu thực tiễn. Hiện nay, nguồn phóng xạ đã qua sử dụng đang được lưu giữ ở nhiều nơi, dẫn đến nguy cơ mất an toàn cho con người, môi trường, do vậy, cần có địa điểm tập trung, lưu giữ và quản lý. Tuy nhiên, địa điểm tập trung, lưu giữ, xử lý, chôn cất chất thải phóng xạ, nguồn phóng xạ đã qua sử dụng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia chỉ phân bổ một số chỉ tiêu có diện tích đất lớn 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 là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất giao thông; đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn; đất có di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia; đất danh lam thắng cảnh cấp quốc gia. Còn đối với các chỉ tiêu khác do cấp tỉnh xác định và phân bổ cho cấp dưới.

(179) Về ý kiến 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, đất có danh lam thắng cảnh cấp quốc gia; đất có di sản văn hóa và thiên nhiên thế giới vào chỉ tiêu quy hoạch quốc gia.

Về nội dung này, Cơ quan chủ trì soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia chỉ phân bổ một số chỉ tiêu có diện tích đất lớn 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 là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất giao thông; đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn; đất có di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia; đất danh lam thắng cảnh cấp quốc gia. Còn đối với chỉ tiêu đất tôn giáo, tín ngưỡng và các chỉ tiêu khác do cấp tỉnh xác định và phân bổ cho cấp dưới.

1.5. Điều 64. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

(180) Có ý kiến 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 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 61 đã phù hợp với phân loại đất tại Điều 10 Dự thảo Luật; Đất khu kinh tế thuộc chỉ tiêu Khu chức năng trong quy hoạch sử dụng đất các cấp, đây là một chỉ tiêu tổng hợp từ chỉ tiêu loại đất theo mục đích sử dụng trong Khu kinh tế; việc xác định ranh giới vị trí trên bản đồ quy hoạch tỉnh, bản đồ quy hoạch huyện cũng như xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong Khu kinh tế là quy định kỹ thuật sẽ được quy định chi tiết tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật (như hiện nay đang được quy định tại Nghị định 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ và Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

(181) Có ý kiến cho rằng 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 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

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Quy hoạch Khu kinh tế đã được quy định trong pháp luật về xây dựng, theo đó khu kinh tế phải lập quy hoạch chung xây dựng và trong quy hoạch chung xây dựng có các chỉ tiêu sử dụng đất theo phân khu chức năng; Mặt khác, khi lập sử dụng đất của cấp huyện sẽ cập nhật nhu cầu sử dụng đất theo phân khu nêu trên vào quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện.

1.6. Điều 65. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

(182) Về ý kiến đề nghị tại dự thảo quy định “d) 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”. Theo đó, kế hoạch đầu tư công trung hạn (5 năm) tương đương với thời hiệu của kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, trong khi đó Kế hoạch sử dụng đất mâu thuẫn. Đề nghị nghiên cứu lại nội dung này.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Việc xác định các công trình, dự án được đầu tư công trong kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với danh mục công trình, dự án đã được xác định trong kế hoạch đầu tư công trung hạn đã được phê duyệt, nhằm tránh tình trạng đăng ký nhu cầu sử dụng đất vượt quá khả năng bố trí nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, tránh tình trạng công trình, dự án treo.. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(183) *Về ý kiến đề nghị bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện*

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW định hướng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, theo đó dự thảo Luật đã thể chế phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện theo Nghị quyết của Đảng. Mặt khác, việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện là căn cứ để Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 112 của dự thảo Luật. Đồng thời, nhằm hạn chế việc đăng ký vào năm đầu của kỳ quy hoạch nhưng không tổ chức triển khai thực hiện, không khai thác nguồn lực đất đai có hiệu quả, dẫn đến tình trạng đề dự án treo làm ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất. Việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm để đáp ứng nhu cầu đầu tư của các nguồn lực không phải đầu tư công. Vì vậy, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như Dự thảo Luật.

(184) *Về ý kiến 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.*

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Việc sử dụng đất tại cấp huyện không chỉ bố trí cho các nhiệm vụ, dự án đầu tư công trung hạn mà còn bố trí đất đai cho các dự án đầu tư tư, hộ gia đình cá nhân. Do vậy, việc quy định kế hoạch sử dụng đất cấp huyện lập hàng năm nhằm đảm bảo tính linh hoạt trong quá trình bố trí kế hoạch sử dụng đất tại cấp huyện, cấp xã. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

1.7. Điều 66. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh

(185) *Về ý kiến đề nghị xem xét bổ sung thêm căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc 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*

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Theo quy định tại Luật Quy hoạch thì Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh là quy hoạch ngành quốc gia và theo hệ thống quy hoạch thì quy hoạch ngành quốc gia là quy hoạch cấp cao hơn quy hoạch tỉnh. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(186) *Về ý kiến 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Tại Điều 56 Dự thảo đã quy định nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đã thực hiện theo Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội, theo đó Quy hoạch nào được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn.

(187) Có ý kiến đề 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm rất nhiều loại đất được sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh và đã đã được quy định cụ thể tại Điều 193 dự thảo Luật, do vậy không cần thiết phải đưa định nghĩa về đất quốc phòng, đất an ninh vào Điều 64.

(188) Có ý kiến cho rằng 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. 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

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Nội dung quy định tại khoản này nhằm mục đích quy hoạch, khoanh định các khu vực sử dụng đất để phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, nhưng vẫn đảm bảo đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường, phát triển bền vững, thích ứng biến đổi khí hậu. Các khu vực khoanh định trên không ảnh hưởng đến quyền tiếp cận đất đai của công dân.

1.8. Điều 68. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(189) Về ý kiến 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; Có ý kiến cho rằng lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần làm rõ trong Luật hoặc văn bản pháp luật dưới Luật về “cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan...” cần lấy ý kiến ở cấp toàn quốc, cấp tỉnh, cấp huyện; cần bổ sung cơ chế tiếp nhận, phản hồi và giải trình các ý kiến góp ý của công dân, nhất là ý kiến trái chiều.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là sẽ tác động đến toàn bộ người dân; ý kiến góp ý chỉ xin 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, như vậy rất khó xác định ranh giới khu vực thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất dẫn đến khó khăn khi xác định đối tượng xin ý kiến. Ngoài ra có có ý kiến liên quan đến đối tượng tầng lớp nhân dân, các đối tượng như dự thảo quy định được xác định thống nhất với Luật quy hoạch. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ nguyên như dự thảo (Điều 66).

(190) Về ý kiến 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo, giải trình như sau:

Về tỷ lệ nhân dân lấy ý kiến, theo dự thảo không giới hạn tỷ lệ lấy ý kiến vì quy hoạch sử dụng đất có tác động đến toàn bộ người dân (gồm ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp) do vậy không quy định tỷ lệ nhằm mong muốn có được tỷ lệ góp ý cao nhất. Về Phương pháp, cách thống kê, ghi nhận tổng hợp và thông báo công khai, minh bạch, nội dung này sẽ quy định cụ thể trong văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Về bổ sung hình thức công khai, giải trình ý kiến đóng góp; thông tin quy hoạch không được công khai, về ý kiến này cơ quan soạn thảo báo cáo hiện nay đang trong thời kỳ công nghệ 4.0, việc tiếp cận internet của người dân khá phổ biến chiếm gần 80%, do vậy việc hình thức công khai việc tiếp thu, giải trình ý kiến trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch là phù hợp, đồng thời cũng giúp giảm bớt chi phí. Do đó, cơ quan soạn thảo giữ nguyên như dự thảo (Điều 66).

(191) Về ý kiến đề nghị 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

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo, giải trình như sau: Điều 19, Luật Quy hoạch năm 2017 đã quy định khái quát việc lấy ý kiến đối với các loại quy hoạch; trong dự thảo Luật quy định đảm bảo nguyên tắc chung phù hợp với Điều 19 Luật Quy hoạch, nhưng đã quy định chi tiết việc lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện để thuận lợi trong quá trình lấy ý kiến của quy hoạch sử dụng đất từng cấp.

1.9. Điều 70. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(192) Về ý kiến 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Tại các điểm a, b, c khoản 1 Điều 67 dự thảo Luật đã quy định cụ thể cơ quan giúp Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh. Do vậy, tùy tính chất của cấp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà cơ quan giúp việc sẽ tham mưu với Chủ tịch Hội đồng để quyết định thành phần Hội đồng thẩm định, đảm bảo thẩm định đầy đủ các nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật.

1.10. Điều 71. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(193) Về ý kiến đề nghị cần phải bám sát thực tế, kiểm tra cơ sở tính toán của cấp huyện, nhất là sự phù hợp của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn và tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Về vấn đề này thuộc nội dung đã được quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 67 về nội dung thẩm định quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

(194) Về ý kiến 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 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

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Nội dung đề nghị đã được quy định tại khoản 3 Điều 69 của dự thảo Luật, theo đó đã có nội dung quy định trong quá trình tổ chức thực hiện có thể điều

chỉnh về quy mô, địa điểm nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất. Do đó không cần thiết phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất.

(195) Về ý kiến đề nghị bổ sung có quy định rà soát điều chỉnh định kỳ phù hợp với thực tiễn

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Để hạn chế việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự thảo Luật đã quy định chặt chẽ, cụ thể các căn cứ căn cứ điều chỉnh quy hoạch, trường hợp không thuộc các trường hợp phải điều chỉnh thì chỉ thực hiện rà soát định kỳ 05 năm để đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn (Điều 69).

(196) Về ý kiến 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).

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định thẩm quyền quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, theo đó Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (Điều 68)

(197) Có ý kiến đề xuất quy định thêm căn cứ và thời gian đối với việc điều chỉnh quy hoạch khi có bất cập, sai sót.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Dự thảo Luật chỉ quy định về trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 72); đối với việc ban hành chưa đúng không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai.

(198) Có ý kiến 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Dự thảo Luật quy định 05 năm mới được điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội đã được thông qua tại Nghị

quyết của Đại hội Đảng các cấp, kế hoạch thực hiện Quy hoạch, kế hoạch thực hiện Chiến lược, Chương trình,... Việc điều chỉnh quy hoạch của các ngành, lĩnh vực không thuộc phạm vi điều chỉnh Luật Đất đai.

(199) Về ý kiến 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định kế hoạch sử dụng đất phải tuân thủ và phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; tại khoản 4 Điều này chỉ quy định về việc công bố hủy bỏ các công trình, dự án đã có trong kế hoạch sử dụng đất mà không sử dụng.

1.11. Điều 72. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(200) Về ý kiến 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”.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Về điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự thảo Luật đã giao cho Chính phủ quy định cụ thể trong các văn bản dưới Luật (Điều 70).

(201) Để nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, 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”.

Về ý kiến này, cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Về điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự thảo Luật đã giao cho Chính phủ quy định cụ thể trong các văn bản dưới Luật (Điều 70)

1.12. Điều 73. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(202) Có ý kiến 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.

Về ý kiến này, cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: tại dự thảo Luật, đối với mỗi cấp quy hoạch đã có quy định công bố trên cổng thông tin điện tử, còn việc công khai trên các phương tiện đại chúng khác là không cần thiết vì hồ sơ, nội dung quy hoạch rất lớn, nếu cung cấp không đầy đủ sẽ không thể tra cứu.

(203) Có ý kiến đề xuất bổ sung tại 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.

Về ý kiến này, cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau:

Tại dự thảo Luật, đối với mỗi cấp quy hoạch đã có quy định công bố trên cổng thông tin điện tử, còn việc công khai trên các phương tiện đại chúng khác là không cần thiết vì hồ sơ, nội dung quy hoạch rất lớn, nếu cung cấp không đầy đủ sẽ không thể tra cứu (Điều 71).

(204) Về ý kiến 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

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Tại Điều 18 Luật Tiếp cận thông tin quy định các hình thức công khai thông tin, trong đó có hình thức đăng tải trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của cơ quan nhà nước. Do vậy, dự thảo quy định: “*có trách nhiệm lấy ý kiến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, 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 quốc gia*” là phù hợp với Điều 18 Luật tiếp cận thông tin.

(205) Về ý kiến 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Theo quy định tại Điều 62 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã quy định về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đó nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện sẽ được thể hiện đầy đủ bao gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bảng biểu, hệ thống bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Mặt khác tại Điều 71 đã quy định công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với mỗi cấp, đồng thời quy định rõ nội dung công khai.

1.13. Điều 74. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(206) Về ý kiến đề nghị 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.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Nội dung về giám sát thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quy định tại Chương XV Dự thảo Luật về giám sát; thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

(207) Về ý kiến 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

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo xin báo cáo giải trình như sau:

Dự thảo Luật quy định lập quy hoạch sử dụng đất theo phân loại đất đã được quy định tại Điều 10, Luật quy hoạch đô thị quy định Quy hoạch đô thị là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị. Mặt khác tại Điều 209 chỉ quy định việc sử dụng đất đa mục đích nhưng vẫn phải đảm bảo mục đích sử dụng đất chính.

(208) Về ý kiến 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

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại điều 71 đã quy định cụ thể việc phải công bố công khai quy hoạch theo từng cấp. Những nội dung quy định về quản lý đất đai, đối với quy định về xử lý trách nhiệm của cơ quan (người đứng đầu) không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này.

(209) Có ý kiến cân 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật quy định nhằm để đưa đất vào sử dụng, hạn chế việc không đưa đất hoặc chậm đưa đất vào sử dụng, trường hợp bất khả kháng phải kéo dài

Dự thảo Luật đã có quy định tại Điều thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai tại Dự thảo Luật.

(210) Về ý kiến đề nghị khoản 4 Điều 74 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 03 năm** không thực hiện. Đề nghị cân nhắc thời hạn 03 năm, nếu cần thiết nên rút ngắn thời gian (cân nhắc 24 tháng) để bảo đảm được cuộc sống của người dân ở nơi có quyết định thu hồi đất được ổn định và ít bị xáo trộn. Cần có quy định để giải quyết việc triển khai dự án không đúng, không phù hợp, sai lệch thiết kế, dẫn tới quyền lợi của người dân chưa được đảm bảo.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật quy định tại Điều 72 về thời hạn 03 năm liên tục nhằm đảm bảo việc thực hiện thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án, phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư; đồng thời Dự thảo Luật của kế thừa Luật Đất đai hiện hành.

1.14. Điều 75. Báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(211) Về ý kiến đề nghị để 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi báo cáo về Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15/10 hằng năm để đảm bảo thời gian Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trước khi báo cáo Chính phủ theo quy định của Luật Quy hoạch (Điều 73).

V.2. Giải trình ý kiến Đại biểu Quốc hội

1. Về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 68)

(212) Về các ý kiến cho rằng quy định như dự thảo này chưa thật sự phù hợp với tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW: “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”; xác định rõ vị trí, vai trò của quy hoạch sử dụng đất, trong đó đảm bảo thể hiện rõ nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất là cơ sở để thực hiện các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất; đồng thời khi lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất, các bộ, ngành trung ương phải thống nhất đối với ngành, lĩnh vực của mình cần sử dụng bao nhiêu đất cho mục đích gì, làm thế nào, sau

đó các kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất được triển khai đồng bộ, không chậm trễ, không chồng chéo, mâu thuẫn.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Theo Nghị quyết số 18-NQ/TW đã định hướng 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. Do đó, tại khoản 1 Điều 68 Dự thảo Luật đã quy định phù hợp với tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW để đảm bảo nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực phải tuân thủ quy hoạch sử dụng đất quốc gia và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cùng cấp để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất và sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

(213) Có ý kiến cho rằng việc thực hiện nguyên tắc trong quy hoạch đất đai theo Luật Quy hoạch là quy hoạch cấp dưới phải phù hợp, không được trái với quy hoạch cấp trên vẫn còn nhiều bất cập vì trên thực tế quy hoạch tổng thể quốc gia hiện vẫn chưa ban hành, mới chỉ là định hướng.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật quy định nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng đất các cấp, theo đó quy hoạch sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp trên và được thể hiện trong nội dung quy hoạch sử dụng đất của từng cấp, theo đó tùy theo từng cấp mà nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp dưới phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp trên đối với các khu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất của cấp trên, quy hoạch sử dụng đất quốc gia sẽ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các địa phương, trên cơ sở đó các địa phương phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia. Ngoài ra, còn một số nội dung quy hoạch sử dụng đất do cấp dưới xác định, xác định thêm và trong quá trình tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất các cấp được tổ chức lập cũng dựa trên cơ sở đề xuất của các địa phương, bộ ngành có liên quan, do đó sẽ đảm bảo sự đồng bộ và thống nhất.

(214) Có ý kiến tán thành việc sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất phải tuân thủ theo các yêu cầu về phát triển kinh tế - xã hội, các yêu cầu về an ninh - quốc phòng, các yêu cầu về điều kiện tự nhiên, các vấn đề liên quan. Do đó, phải cụ thể được quan điểm này trong Luật để quy hoạch sử dụng đất thực sự phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm an ninh, quốc phòng.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: nội dung nêu trên đã được quy định tại khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 68 Dự thảo Luật về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, theo đó đã thể hiện các yêu cầu về phát triển kinh tế - xã hội, các yêu cầu về an ninh - quốc phòng, các yêu cầu về điều kiện tự nhiên, các vấn đề liên quan.

2. Về hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 69)

(215) Có ý kiến cho rằng hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh chưa thống nhất với Luật Quy hoạch bởi vì theo Luật Quy hoạch, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được tích hợp vào quy hoạch tỉnh, cho nên chúng ta không có quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; Khoản 3, Điều 68 các khoản 1, 2, 3 và Điều 69 của dự thảo Luật, quy hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện và cần phải làm rõ mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch tỉnh, tức là hai cái này phải có sự tách biệt với nhau. Điều 71, 72, 73 dự thảo Luật quy định quy hoạch sử dụng đất được lập ở cả 03 cấp là cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện. Tuy nhiên, theo Luật Quy hoạch năm 2017 và các văn bản liên quan đến quy hoạch thì chưa có quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, chỉ có quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Do vậy, đề nghị cần đánh giá cụ thể, phải sửa đổi Luật Quy hoạch hoặc Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch như thế nào.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã có định hướng quy hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện. Do đó, Dự thảo Luật quy định đề thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW. Mặt khác, tại điều khoản thi hành đã dự thảo, trong đó bỏ nội dung phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh đã được quy định tại Luật Quy hoạch và tại Điều 72 của Dự thảo Luật quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã có nội dung căn cứ quy hoạch tỉnh để lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, đã thể hiện được mối quan hệ giữa quy hoạch tỉnh với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia (Điều 71), quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (Điều 72), quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện (Điều 73), quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh (Điều 74)

(216) Có ý kiến một số chỉ tiêu các loại đất được xác định trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh khá chi tiết so với quy hoạch sử dụng đất quốc gia, tuy nhiên lại không yêu cầu phải xác định diện tích các loại đất này trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia; một số chỉ tiêu các loại đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện chưa được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Bên cạnh đó, dự thảo Luật quy định việc “khoanh định khu vực lân cận” trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (điểm đ khoản 2 Điều 72) và cấp huyện (điểm g khoản 2 Điều 73), tuy nhiên chưa quy định nội dung này trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia; dự thảo Luật cũng cần quy định cụ thể hơn về hoạt động lân cận.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

+ Về nội dung một số chỉ tiêu các loại đất được xác định trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh khá chi tiết so với quy hoạch sử dụng đất quốc gia, tuy nhiên, lại không yêu cầu phải xác định diện tích các loại đất này trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia: Dự thảo Luật quy định quy hoạch sử dụng đất được lập tại 03 cấp hành chính, trong đó quy hoạch sử dụng đất quốc gia chỉ xác định một số chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia cần quản lý; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện phải thể hiện các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia và được xác định thêm một số chỉ tiêu sử dụng đất để đáp ứng nhu cầu của địa phương.

+ Về quy định việc “*khoanh định khu vực lấn biển*” trong nội dung Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: diện tích quy hoạch các khu vực lấn biển với quy mô không lớn, mục đích lấn biển chủ yếu phục vụ cho phát triển kinh tế tại các địa phương (xây dựng khu đô thị, khu sản xuất phi nông nghiệp). Do đó, Dự thảo Luật chỉ quy định nội dung này tại quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện.

(217) Dự thảo Luật quy định quy hoạch sử dụng đất quốc gia khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo các khu vực gồm khu vực sử dụng đất cần bảo vệ nghiêm ngặt, khu vực cần giữ ổn định, khu vực phát triển theo nhu cầu cấp quốc gia (điểm c khoản 2 Điều 71). Đề nghị làm rõ nội hàm, đưa ra tiêu chí xác định 03 khu vực này ngay trong dự thảo Luật, phân biệt rõ giữa “khu vực sử dụng đất cần bảo vệ nghiêm ngặt” và “khu vực cần giữ ổn định”.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật chỉ quy định về việc xác định theo các khu vực, vấn đề quy định cụ thể khái niệm các khu vực sử dụng đất cần bảo vệ nghiêm ngặt và khu vực cần giữ ổn định là quy định kỹ thuật, hướng dẫn thực hiện sẽ được quy định cụ thể tại Nghị định của Chính phủ.

(218) Đề nghị làm rõ hơn quy hoạch lãnh thổ, quy hoạch quốc gia cần gắn với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất có tầm nhìn ổn định gắn với phát triển bền vững; tránh việc liên tục thay đổi quy hoạch sử dụng đất do các quy hoạch ngành được xây dựng sau các quy hoạch lãnh thổ, quy hoạch vùng, quy hoạch địa phương. Việc xây dựng quy hoạch sử dụng đất phải gắn với kế hoạch sử dụng đất của địa phương cũng như của mỗi ngành. Đề nghị bỏ quy định về “tầm nhìn” của quy hoạch (Điều 70) do dễ nảy sinh quy hoạch treo, gây khó khăn cho người dân và thời kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 10 năm, tầm nhìn 30 năm, cấp huyện là 10 năm, tầm nhìn 20 năm là không tương thích.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định thời kỳ quy hoạch sử dụng đất với tầm nhìn dài hạn (cấp quốc gia là 50 năm, cấp tỉnh là 30 năm và cấp huyện là 20 năm). Nội dung quy hoạch sử dụng đất đã có

phân theo các vùng kinh tế - xã hội, đảm bảo tính đặc thù liên kết vùng gắn với phát triển bền vững (khoản 2, 3 Điều 68) và việc lập kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt (khoản 4 Điều 68).

(219) Đề nghị bỏ quy định tại khoản 2 Điều 72; khoản 1, khoản 2, khoản 5, khoản 7 Điều 73 của dự thảo Luật. Vì theo Điều 6 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều luật của 37 luật có liên quan đến Luật Quy hoạch thì không quy hoạch việc sử dụng đất cấp tỉnh để đồng bộ giữa các luật.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã có định hướng quy hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện. Do đó, Dự thảo Luật quy định để thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW. Mặt khác, tại điều khoản thi hành đã dự thảo, trong đó bỏ nội dung phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh đã được quy định tại Luật Quy hoạch và tại Điều 72 của Dự thảo Luật quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã có nội dung căn cứ quy hoạch tỉnh để lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, đã thể hiện được mối quan hệ giữa quy hoạch tỉnh với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

(220) Về ý kiến đề nghị chỉ xây dựng kế hoạch sử dụng đất 5 năm ở cấp tỉnh với các chỉ tiêu sử dụng đất theo các loại đất quy định trong dự thảo Luật trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và dự báo nhu cầu sử dụng các loại đất; bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW định hướng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện. Mặt khác, việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện nhằm quản lý, không chế việc đăng ký vào năm đầu của kỳ quy hoạch nhưng không tổ chức triển khai thực hiện, khai thác nguồn lực đất đai có hiệu quả, hạn chế tối đa việc không đưa đất vào sử dụng.

(221) Về ý kiến đề nghị làm rõ nội hàm, đưa ra tiêu chí xác định khu vực “phụ cận”, “giáp ranh”, “vùng đệm”, làm rõ mối quan hệ giữa khu vực này với khu vực sử dụng đất cần bảo vệ nghiêm ngặt, khu vực cần giữ ổn định trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: đây là các nội dung liên quan đến kỹ thuật sẽ được quy định chi tiết tại Nghị định của Chính phủ.

(222) Về ý kiến đề nghị làm rõ tại khoản 3 điều 73 những quy hoạch của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt có được xem là quy hoạch chung đô thị để không phải xem xét lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định việc lập quy hoạch sử dụng đất theo cấp hành chính, do đó phạm điều chỉnh

của khoản điều này chỉ áp dụng đối với các quận, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương.

4. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh (Điều 74)

(223) Có ý kiến cho rằng Điều 74 phải nghiên cứu, bổ sung thêm quy định về nguyên tắc, tiêu chí xác định và khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai và giao Chính phủ hướng dẫn. Nội dung này cũng cần được xác định trong quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch cấp tỉnh, cấp huyện hiện đang quy định tại Điều 71 đến Điều 73.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định giao Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai theo đối tượng sử dụng đất liên quan đến quốc phòng, an ninh tại khoản 5 Điều 74 Dự thảo Luật và trong nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện cũng thể hiện và đã được xác trong nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là sự phù hợp của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch của các ngành, lĩnh vực có sử dụng đất.

Khoản 5 Điều 74 dự thảo Luật giao “*Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai theo đối tượng sử dụng đất liên quan đến quốc phòng, an ninh*”, do đó cần xác định mối quan hệ giữa khu vực hạn chế tiếp cận đất đai theo đối tượng sử dụng đất liên quan đến quốc phòng, an ninh với khu vực sử dụng đất cần bảo vệ nghiêm ngặt, khu vực cần giữ ổn định trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia; cần nhắc nên quy định các tiêu chí ngay trong dự thảo Luật mà không giao Chính phủ quy định chi tiết.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: việc quy hoạch đất quốc phòng, an ninh đã được lập riêng và nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh cũng được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất các cấp; việc giao Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai để nhằm quản lý việc sử dụng đất tại các khu vực không thuộc khu vực đất quốc phòng, an ninh nhưng có ảnh hưởng hoặc có liên quan đến quốc phòng, an ninh là quy định về tiêu chí, ranh giới khu vực hạn chế tiếp cận.

(224) Nhằm tạo cơ sở tích hợp thông tin trong hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đề nghị xác định sự cần thiết xây dựng bộ bản đồ và cơ sở dữ liệu đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: việc xây dựng bộ bản đồ và cơ sở dữ liệu đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh sẽ được quy định cụ thể tại Nghị định của Chính phủ, Dự thảo Luật chỉ quy định về nguyên tắc, các quy định mang tính chất kỹ thuật hoặc hướng dẫn thực hiện sẽ được quy định tại Nghị định, Thông tư.

5. Về lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 76)

(225) *Về ý kiến đề nghị Điều 76 cần nghiên cứu quy định lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch sử dụng đất, còn việc lấy ý kiến của nhân dân về kế hoạch sử dụng đất hàng năm ở cấp huyện thì cấp huyện hàng năm thực hiện trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp có thẩm quyền phê duyệt rồi. Do vậy, hàng năm thì không cần phải lấy ý kiến của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như về chỉ tiêu vị trí, danh mục danh mục các dự án thu hồi đất trong năm như quy định điểm c khoản 2 của dự thảo Luật.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định dựa trên cơ sở căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện để thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất. Do đó người trong khu vực bị thu hồi đất phải biết để cho ý kiến và thực hiện sau khi kế hoạch sử dụng đất hàng năm được duyệt, đồng thời thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

(226) *Về ý kiến đề nghị cần nghiên cứu mở rộng phạm vi lấy ý kiến của nhân dân. Việc lấy ý kiến của nhân dân đối với việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được quy định chặt chẽ và phải thực hiện một cách nghiêm túc, minh bạch, công khai, khắc phục tính hình thức để bảo đảm thực sự quyền làm chủ của nhân dân, đúng với “dân biết, dân bàn, dân kiểm tra, dân thụ hưởng”.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định phạm vi lấy ý kiến nhân dân được đăng tải trên cổng thông tin điện tử của các cấp lập quy hoạch sử dụng đất, như vậy phạm vi lấy ý kiến nhân dân đã bao gồm tất cả người dân có nhu cầu góp ý kiến đều có thể tham gia góp ý kiến vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp.

(227) *Có ý kiến cho rằng nếu quy hoạch sử dụng đất quốc gia không lấy ý kiến các địa phương, khi Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các địa phương có thể sẽ không đúng với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; việc lấy ý kiến và tôn trọng ý kiến của người dân, hay các đối tượng chịu tác động trực tiếp, chính là quan điểm, chủ trương của Nghị quyết 18 trong việc lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định quy hoạch sử dụng đất các cấp đều phải lấy ý kiến người dân và được đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử của cấp lập quy hoạch sử dụng đất.

6. Về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 82)

(228) *Khoản 3 Điều 82 dự thảo Luật quy định “Trường hợp đã có kế*

hoạch sử dụng đất cấp huyện..., nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật”, đề nghị làm rõ “cơ quan nhà nước có thẩm quyền” và trình tự, thủ tục xin phép trong trường hợp này.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: việc xin phép cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép để đảm bảo thống nhất với các quy định của pháp luật khác có liên quan do việc cải tạo, sửa chữa có thể ở Thủ đô Hà Nội thì ngoài thực hiện theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương còn thực theo Luật Thủ đô, Luật Quy hoạch đô thị, ...sẽ liên quan thẩm quyền khác nhau

(229) Có ý kiến cho rằng khoản 2 Điều 78 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình Thủ tục Chính phủ phê duyệt nhưng theo quy định tại Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều luật có liên quan đến quy hoạch không có quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà tích hợp vào quy hoạch cấp tỉnh. Đề nghị nghiên cứu xem xét điều chỉnh để đảm bảo tính thống nhất giữa các luật.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW, quy hoạch sử dụng đất được lập tại 03 cấp hành chính là quốc gia, tỉnh và huyện, Dự thảo Luật thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW. Mặt khác, tại điều khoản thực hiện, Dự thảo Luật đã có quy định để rà soát, điều chỉnh các Luật khác có liên quan để đảm bảo thống nhất, đồng bộ với Luật Đất đai sửa đổi, trong đó có Luật Quy hoạch.

7. Về giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành (Điều 84)

(230) Có ý kiến cho rằng công trình, dự án có trong danh mục thì mới được thu hồi đất, giao đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình thực tế tại các địa phương cũng có dự án, công trình cần thiết phải thu hồi trong năm là yêu cầu cấp bách của xã hội, đảm bảo an sinh xã hội thì cần thiết phải giao đất để thực hiện dự án. Do đó, đề nghị bổ sung quy định cho phép cập nhật dự án, công trình phát sinh vào quy hoạch sử dụng đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: quy hoạch sử dụng đất các cấp chưa xác định cụ thể đến công trình, dự án; việc xác định công trình, dự án cụ thể được quy định trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện; trường hợp cần thiết phải thu hồi trong năm mà chưa có kế hoạch sử dụng đất thì được cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 79.

VI. CHƯƠNG VI. THU HỒI ĐẤT, TRỪNG DỤNG ĐẤT

VI.1. Giải trình ý kiến nhân dân

1. Điều 78. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

(231) Về ý kiến đề nghị phải có quy định thu hồi đất đối với trường hợp nhà đầu tư đã thỏa thuận được 70-80% diện tích.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật, vì việc chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất để có đất thực hiện dự án là thỏa thuận mang tính dân sự. Nếu Nhà nước can thiệp bằng biện pháp thu hồi đất đối với các trường hợp không thỏa thuận được thì phải lập lại quy trình từ đầu (thông báo thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quyết định thu hồi đất,...). Mặt khác, thực hiện như vậy sẽ dẫn tới việc so bì giữa người bị thu hồi đất và người đã thỏa thuận nên dễ dẫn tới khiếu kiện. Để đảm bảo việc thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất thành công, nhà đầu tư cần phải tính toán về quy mô, địa điểm thực hiện dự án cho phù hợp.

(232) Về ý kiến đề nghị không thu hồi đất đối với trường hợp xây dựng nhà ở thương mại.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: tại Điều 128 của dự thảo Luật đã có quy định cho phép thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn. Đối với các dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn mà sử dụng các loại đất không phải là đất ở thì địa tô chênh lệch lớn nên Nhà nước cần phải thu hồi, đấu giá quyền sử dụng đất để tăng thu cho ngân sách Nhà nước. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định của dự thảo Luật.

(233) Về ý kiến đề nghị khoản 2 Điều 86 cần làm rõ quy mô, điều kiện cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án khu công nghiệp; khu chế xuất; khu công nghệ cao; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Đất nước ta đang trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa do đó cần phát triển các khu, cụm công nghiệp để phát triển sản xuất. Vì vậy, việc thu hồi đất đối với các dự án Dự án khu công nghiệp; khu chế xuất; khu công nghệ cao; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung là cần thiết. Về quy mô của các dự án này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

(234) Về ý kiến đề nghị nghiên cứu, bổ sung thêm các nhóm dự án tại Điều 86, như: dự án du lịch, sân golf, sinh thái có tác động lớn đến phát triển

kinh tế - xã hội của địa phương do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Các dự án sân gôn, du lịch sinh thái là các dự án có tính chất thể thao phục vụ nhu cầu giải trí sử dụng quy mô diện tích đất lớn ảnh hưởng đến nhiều người có đất thu hồi nhưng lại chỉ phục vụ một nhóm ít người có điều kiện. Do đó việc thu hồi đất đối với các dự án này sẽ không phù hợp với quan điểm tại Nghị quyết số 18-NQ/TW và quy định tại khoản 3 Điều 54 của Hiến pháp “3. 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. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật.”

(235) Về ý kiến đề nghị làm rõ nội hàm thu hồi đất cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội tại Điều 86; dự thảo Luật mới chỉ dừng lại mang tính liệt kê các trường hợp, do đó đề nghị nghiên cứu những trường hợp mới sẽ phát sinh trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước;

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 3 Điều 54 của Hiến pháp quy định: “3. 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. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật”. Do đó, dự thảo Luật không được phép quy định thêm các trường hợp khác mà chỉ có thể tính toán quy định các trường hợp thu hồi đất vào Điều 75 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân.

(236) Về ý kiến đề nghị đề nghị sửa đổi Điều 17 và Điều 86, quy định rõ trong Luật việc thu hồi đất chỉ ưu tiên cho mục đích quốc phòng, an ninh; không thu hồi đất cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội, trừ những dự án đặc biệt quan trọng do Quốc hội quyết định nhưng vẫn bảo đảm theo giá thị trường, tránh khiếu kiện của người dân; thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội là phi lợi nhuận và phi thương mại.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Đất nước ta đang trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa do đó cần phát triển các khu, cụm công nghiệp để phát triển sản xuất và chuyển dịch đất đai cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội. Do đó, Nhà nước vẫn cần thu hồi đất. Quy định tại Điều 75 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân là phù hợp với chủ trương của Đảng tại Nghị quyết số 18-NQ/TW và Điều 54 của Hiến pháp.

(237) Về ý kiến đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu đổi chiều Điều 86 quy

định về thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; nghiên cứu, cân nhắc bỏ quy định tại điểm a khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 86 vì dự thảo Luật đã thể chế hóa Nghị quyết 18. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu thầu, đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu của dự án sử dụng đất thì sẽ không công bằng với các nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời cũng không công bằng với những người sử dụng đất thỏa thuận với nhà đầu tư các dự án thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Các Dự án nhà ở thương mại là các dự án có giá trị địa tô chênh lệch cao. Nhà nước cần thực hiện các dự án phát triển quỹ đất để tạo hạ tầng đồng bộ đồng thời đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất sẽ được điều tiết để phát triển kết cấu hạ tầng, đảm bảo chỗ ở và an sinh xã hội cho người có đất thu hồi. Mặt khác, dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân đã có các quy định để giải quyết thứ tự ưu tiên khi thực hiện dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất và dự án thỏa thuận, cụ thể tại khoản 5 Điều 118 của dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân quy định:

“5. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đối với quỹ đất đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 121, khoản 2 Điều 122 và khoản 2 Điều 123 của Luật này thì được thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

- a) Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;*
- b) Thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất;*
- c) Thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.”*

2. 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

(238) Về ý kiến đề nghị xem xét quy định về việc ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp là quá dài; bổ sung quy định đối với trường hợp thời gian thông báo thu hồi đất đối với người có đất bị thu hồi có đồng thời cả đất nông nghiệp và đất ở.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Tại khoản 1 Điều 83 của Dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân quy định *“Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất biết chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp”*. Quy

định này được kế thừa từ Luật Đất đai các thời kỳ và có tính hợp lý nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người có đất thu hồi có thời gian để thu hoạch mùa màng (cần 90 ngày để có thể thu hoạch lúa, cây hàng năm, ...), ổn định cuộc sống (cần 180 ngày để chuẩn bị nơi ở mới, thay đổi môi trường học tập của các cháu học sinh...).

Bên cạnh đó, để đẩy nhanh tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, dự thảo Luật đã có quy định xử lý linh hoạt, cụ thể: tại khoản 2 Điều 83 của dự thảo Luật đã quy định: “2. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.”

VI.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội

1. Về thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 85)

(239) Ủy ban Kinh tế đề nghị rà soát các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh. Trong đó, đề nghị cân nhắc các trường hợp “làm công trình văn hóa, thể thao” (khoản 5 Điều 85), “làm nhà an dưỡng” (khoản 8 Điều 85), “làm nhà khách” (khoản 9 Điều 85). So với Luật Đất đai năm 2013, trường hợp thu hồi đất để làm nhà khách của lực lượng vũ trang nhân dân là trường hợp mới bổ sung. Hiện nay các công trình văn hóa, thể thao, nhà an dưỡng, nhà khách có thể được sử dụng vào mục đích lưỡng dụng, phục vụ cả quốc phòng và dân dụng. Nếu thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh để xây dựng những công trình này nhưng sau đó sử dụng vào mục đích dân dụng dễ dẫn đến thiếu minh bạch về trường hợp thu hồi đất, gây phản ứng tiêu cực trong xã hội. Ngoài ra, cũng cần xem xét khả năng lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng chung các công trình văn hóa, thể thao, nhà an dưỡng, nhà khách với khu vực dân sự để tránh phải thu hồi đất, gây lãng phí.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Việc bổ sung 2 trường hợp trong Dự thảo Luật được xây dựng trên cơ sở ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an để đáp ứng yêu cầu đảm bảo quốc phòng, an ninh trong giai đoạn hiện nay.

2. Về thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 85)

(240) Về ý kiến đề nghị bổ sung một khoản theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết điều này để có cơ sở ban hành nghị định quy định chi tiết, tạo thuận lợi khi áp dụng.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 3 Điều 54 Hiến pháp năm 2013 quy định: “3. 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.” Do đó, việc giao Chính phủ quy định chi tiết là không phù hợp với quy định của Hiến pháp.

3. Về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 86)

(241) Về ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định về thực hiện quyền lực của Nhà nước trong vấn đề thu hồi đất. Chẳng hạn, khi triển khai một dự án, nếu đạt đến tỷ lệ % nào đó (cần quy định cụ thể) người dân đồng thuận, ủng hộ bàn giao mặt bằng thì dứt khoát phải thực hiện các biện pháp cưỡng chế đối với số ít không đồng thuận còn lại. Điều này bảo đảm cho việc thực hiện lợi ích chung, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật, vì việc chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất để có đất thực hiện dự án là thỏa thuận mang tính dân sự. Nếu Nhà nước can thiệp bằng biện pháp thu hồi đất đối với các trường hợp không thỏa thuận được thì phải lập lại quy trình từ đầu (thông báo thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quyết định thu hồi đất,...). Mặt khác, thực hiện như vậy sẽ dẫn tới việc so bì giữa người bị thu hồi đất và người đã thỏa thuận nên dễ dẫn tới khiếu kiện. Để đảm bảo việc thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất thành công, nhà đầu tư cần phải tính toán về quy mô, địa điểm thực hiện dự án cho phù hợp.

4. Về thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai (Điều 88)

(242) Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật chủ yếu quy định việc thu hồi đất của người dân, còn chưa quy định về thu hồi đất hoang hóa, đất sử dụng sai mục đích, đất dự án không triển khai.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã có quy định về thu hồi đất đối với dự án chậm tiến độ tại Điều 77 dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân.

(243) Về ý kiến đề nghị đánh thuế ở mức cao, lũy tiến trong thời gian không sử dụng đất thay vì thu hồi đất đối với đất dự án không triển khai.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: việc đánh thuế sẽ do pháp luật về thuế quy định. Luật Đất đai không điều chỉnh nội dung về thuế.

(244) Về ý kiến đề nghị bổ sung tại Điều 88 trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để lấn chiếm. Trên thực tế, trường hợp tổ chức được Nhà nước

giao đất có thu tiền, cho thuê đất trả một lần cho cả thời gian cho thuê đất để đất bị lấn chiếm đã gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước. Pháp luật hiện hành không có quy định để xử lý vấn đề này nên việc tranh chấp, đơn thư, kiến nghị phức tạp, kéo dài xuất phát một phần từ việc người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm quản lý đất để đất bị lấn chiếm.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc thu hồi đất đối với đất bị lấn chiếm là của người lấn chiếm để trả cho người lấn chiếm. Hiện nay, hầu hết quỹ đất đã giao cho người sử dụng đất hoặc người quản lý. Do đó nếu phát sinh tranh chấp sẽ do Tòa án nhân dân giải quyết.

(245) Có ý kiến cho rằng Chương VI mới chỉ quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, đề nghị bổ sung quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp quy định tại Điều 88, Điều 89.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc thu hồi đất do vi phạm gắn liền với quá trình thực hiện thanh tra kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính. Do đó, trình tự thủ tục thu hồi đất trong các trường hợp này nên để Chính phủ quy định để đảm bảo tính linh hoạt.

5. Về 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 (Điều 89)

(246) Ủy ban Kinh tế đề nghị rà soát căn cứ thu hồi đất quy định tại Điều 89 dự thảo Luật. Một số điểm chỉ quy định căn cứ là “văn bản của cơ quan có thẩm quyền” (điểm a và điểm đ khoản 2) mà chưa xác định rõ cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản là cơ quan nào. Như vậy có thể dẫn đến khó khăn trong thủ tục cấp văn bản chứng minh tổ chức giám hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất (thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 89) hoặc xác định mức độ ô nhiễm, đe dọa tính mạng con người (thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại điểm đ và e khoản 1 Điều 89).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc thu hồi đất đối với trường hợp Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản có liên quan đến quy định của pháp luật có liên quan như pháp luật về phá sản, giải thể và có nhiều văn bản có liên quan trong quá trình giải quyết. Do đó, các văn bản cụ thể sẽ được Chính phủ quy định chi tiết thi hành.

(247) Về ý kiến đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu bổ sung thêm một điểm h khoản 1 về thu hồi đất trong trường hợp vi phạm pháp luật đất đai đối với ngành luật khác mà không được khắc phục để khắc phục tình trạng nhà đầu tư vi phạm

pháp luật về môi trường, pháp luật về phòng cháy, chữa cháy....

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Đối với trường hợp người sử dụng đất vi phạm pháp luật chuyên ngành đã có quy định tại các Luật tương ứng để xử lý. Luật Đất đai chỉ quy định các trường hợp thu hồi đất liên quan đến việc sử dụng đất của người dân.

(248) Có ý kiến đề nghị cần nhắc trường hợp thu hồi đất đối với đất bị sạt lở do đất bị sạt lở thì mất đi rồi, không thu hồi được (Điều 89).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Quản lý đất đai là gắn với thửa đất. Các thửa đất có đặc điểm là có tính cố định về không gian. Do đó, các trường hợp thửa đất bị sạt lở thì các thửa đất chiếu theo không gian vẫn còn. Do đó, Nhà nước cần thu hồi đất để đảm bảo an sinh xã hội hạn chế nguy hiểm cho người dân.

6. 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 (Điều 91)

(249) Có ý kiến cho rằng Điều 91 dự thảo Luật quy định cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người bị thu hồi và khoản 2 Điều 93 dự thảo luật quy định Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành thông báo thu hồi đất, thông báo thu hồi đất gửi đến từng người có đất thu hồi. Tuy nhiên, chưa rõ là từng thông báo riêng gửi cho từng người hay một thông báo chung gửi cho nhiều người về việc thu hồi đất. Trường hợp đối với dự án có diện tích mà số lượng người thu hồi đất lớn thì sẽ không thể thông báo thu hồi đất trong một lần mà phải chia thành nhiều đợt khác nhau, do đó sẽ dẫn đến việc lợi dụng để chia, tách thửa. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu sửa đổi theo hướng thông báo thu hồi đất được lập tổng thể toàn bộ dự án, trong đó nội dung thông báo thu hồi đất gồm lý do thu hồi đất, diện tích, vị trí khu đất thu hồi, tiến độ thu hồi, kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, kế hoạch di dời dân khỏi khu vực thu hồi đất và kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Có ý kiến đề nghị giảm thời gian gửi văn bản thông báo thu hồi đất, cụ thể: chậm nhất là 30 ngày đối với đất nông nghiệp và 60 ngày đối với đất phi nông nghiệp.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan biết chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm lý do thu hồi đất; diện

tích, vị trí khu đất thu hồi; tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với nội dung thông báo thu hồi đất thuộc về thủ tục thực hiện sẽ được Chính phủ quy định cụ thể để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tiễn.

7. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất đã thu hồi (Điều 92)

(250) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể trong dự thảo Luật về tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất đã thu hồi (Điều 92), không nên giao Chính phủ quy định chi tiết. Có ý kiến đề nghị quy định các hộ dân bị thu hồi đất thống nhất cử đại diện hoặc cử người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp tham gia Hội đồng bồi thường. Có ý kiến đề nghị thành lập Hội đồng bồi thường cấp tỉnh nếu dự án thuộc phạm vi từ 2 huyện trở lên.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật quy định theo hướng giao Chính phủ quy định cụ thể về tổ chức bộ máy để phù hợp với Nghị quyết số 56/2017/QH14 của Quốc hội về việc tiếp tục cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả, theo đó 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, Ủy ban Thường vụ Quốc hội không thuộc lĩnh vực tổ chức bộ máy nhà nước; trường hợp cần thiết thì phải có quy trình thẩm định, thẩm tra, đánh giá tác động chặt chẽ để Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có cơ sở xem xét, quyết định.*”

8. Về 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 (Điều 93)

a) Ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế:

(251) Để bảo đảm tính công khai, minh bạch trong thu hồi đất, khoản 1 Điều 93 dự thảo Luật bổ sung quy định “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 về các nội dung: a) Chủ trương, chính sách có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để tổ chức triển khai thực hiện dự án; b) Dự kiến kế hoạch triển khai các bước để thực hiện; dự kiến nhu cầu, khu vực bố trí tái định cư, nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”. Tuy nhiên, Ủy ban Kinh tế đề nghị quy định cụ thể hơn về việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của người dân cũng như việc xem xét, thể hiện các góp ý của người dân trong kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại bước này mới tổ chức họp dân để thông báo về chủ trương, chính sách và các kế hoạch mang tính dự kiến, chưa có tính pháp lý. Trong giai đoạn này chưa có Thông báo thu hồi đất, việc giải trình đối với ý kiến góp ý của người dân được thực hiện tại các bước sau của thủ tục thu hồi đất.

(252) Khoản 3 Điều 93 cơ bản kế thừa quy định tại khoản 2 Điều 69 của Luật Đất đai hiện hành. Tuy nhiên, đề nghị quy định những nội dung liên quan đến việc thông báo về cuộc họp; thời điểm tiến hành cuộc họp; việc đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý; tỷ lệ người dân đồng ý để trình cơ quan có thẩm quyền... Bên cạnh đó, đề nghị bổ sung quy định điều chỉnh đối với việc lập, thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất để đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là một quy trình phức tạp do nhiều cấp nhiều ngành thực hiện. Ở mỗi giai đoạn sẽ có những cơ quan, tổ chức cá nhân có liên quan thực hiện. Do đó, việc quy định quá chi tiết sẽ không đảm bảo tính khả thi, gây khó khăn cho việc tổ chức thực hiện tại địa phương. Ngoài ra, khoản 3 Điều 93 Dự thảo Luật quy định chung cho tất cả các trường lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bao gồm cả trường hợp thu hồi đất để đấu thầu dự án có sử dụng đất. Do đó, không nhất thiết phải quy định quy trình riêng cho thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

(253) Điểm d khoản 4 Điều 93 chỉ quy định về trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Ủy ban Kinh tế đề nghị bổ sung quy định về trường hợp người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không bàn giao đất, tài sản gắn liền với đất hoặc người sử dụng đất đồng ý bàn giao đất nhưng chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không bàn giao tài sản cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Mục đích của việc thu hồi đất là để nhận bàn giao đất. Đối với tài sản là động sản thì người có đất thu hồi đã được bồi thường chi phí di chuyển. Đối với tài sản là nhà ở và các bất động sản khác đã được Nhà nước bồi thường và sẽ phá dỡ theo quy định. Do đó, việc đặt vấn đề bàn giao tài sản cho cơ quan Nhà nước là không phù hợp với công tác thu hồi đất bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Về cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc (Điều 94) và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất (Điều 95)

(254) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể thời gian từ khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến khi thực hiện kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư để

người sử dụng đất có thời gian chuẩn bị cho việc thu hồi đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã có quy định về 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, theo đó trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan biết chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi; tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

(255) Về ý kiến đề nghị cần nhắc quy định tại điểm d khoản 2 Điều 93 do nếu người sử dụng đất chưa thể chuyển đi, chưa tìm được việc làm mới mà tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc thì không bảo đảm tính nhân văn, sẽ phát sinh khiếu nại, khiếu kiện.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc thực hiện cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc là để cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể vào thửa đất của người dân để thực hiện thống kê tài sản để làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người dân. Khi Nhà nước thu hồi đất sẽ có chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bên cạnh việc bồi thường về đất theo quy định.

(256) Về ý kiến đề nghị quy định rõ căn cứ nào để ban hành quyết định cưỡng chế (Điều 94, Điều 95) để giúp cho các cơ quan nhà nước thực hiện có hiệu quả đồng thời cũng giúp cho người dân hiểu nếu không chấp hành thì sẽ bị cưỡng chế.

Việc cưỡng chế ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của người dân do đó, dự thảo Luật đã quy định về các điều kiện cưỡng chế cụ thể: khoản 2 Điều 83 quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc; khoản 2 Điều 84 quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

(257) Có ý kiến cho rằng điểm b và điểm c khoản 1 Điều 95 mâu thuẫn với nhau, đề nghị quy định cụ thể là không thực hiện cưỡng chế ngoài giờ hành chính.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nếu quy định không được cưỡng chế ngoài giờ hành chính có thể dẫn tới công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bị chậm tiến độ. Do đó, dự thảo Luật quy định theo hướng: Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện

trong giờ hành chính. Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 22 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, ngày lễ theo truyền thống của đồng bào dân tộc; 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. Quy định như trên là phù hợp vừa đảm bảo quyền lợi của người có đất thu hồi vừa đảm bảo cơ quan nhà nước có thể hoàn thành nhiệm vụ.

(258) Về ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm c khoản 5 Điều 95 dự thảo Luật như sau: “Lực lượng công an nhân dân có trách nhiệm tham gia đảm bảo an ninh, trật tự trong quá trình tổ chức thi hành cưỡng chế thu hồi đất” để tạo cơ sở pháp lý cho lực lượng công an khi thực hiện nhiệm vụ.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: tại điểm c khoản 5 Điều 87 dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân và dự thảo Luật tiếp thu sau khi lấy ý kiến nhân dân đã quy định “c) Lực lượng Công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất;”

10. Về trưng dụng đất (Điều 96)

(259) Về ý kiến đề nghị làm rõ trường hợp khẩn cấp không thể ra quyết định bằng văn bản thì người có thẩm quyền được quyết định trưng dụng đất bằng lời nói, bảo đảm chặt chẽ, tránh lạm quyền trong quá trình thực thi (Điều 96).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Do việc trưng dụng đất liên quan đến tài sản lớn của người dân nên cần thực hiện bằng văn bản để có căn cứ trả lại đất cho người dân về sau.

VII. CHƯƠNG VII. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

VII.1. Giải trình ý kiến nhân dân

(260) Về ý kiến đề nghị chỉ quy định việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi, không quy định bồi thường bằng đất khác mục đích với đất thu hồi.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Thế chế Nghị quyết số 18-NQ/TW “có quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”, dự thảo Luật quy định về việc bồi thường bằng đất khác với điều kiện địa phương có quỹ đất và người sử dụng đất có nhu cầu để đảm bảo người dân có tư liệu sản xuất, có tài sản ổn định cuộc sống sau khi bị thu hồi đất. Do đó, đề nghị giữ nguyên như Dự thảo Luật.

(261) Đề nghị quy định cụ thể xác định giá đất bồi thường phải phù hợp giá thị trường để đảm bảo quyền lợi cho người thu hồi đất; việc quy định phê duyệt giá đất cụ thể và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cùng thời điểm là không hợp lý, khó thực hiện.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật (Chương XI - Tài chính về đất đai và giá đất) đã quy định cụ thể nguyên tắc, phương pháp định giá đất, xác định giá đất cụ thể tính bồi thường về đất nên không cần quy định cụ thể nội dung này tại Điều 89 để tránh trùng lặp.

Dự thảo Luật quy định việc phê duyệt giá đất bồi thường và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cùng thời điểm mà không quy định phê duyệt giá đất bồi thường trước nhằm hạn chế tình trạng khi tổ chức lấy ý kiến về dự thảo phương án (trong đó có giá đất) mà người có đất thu hồi không đồng thuận về giá đất dẫn đến phải phê duyệt lại giá đất làm kéo dài thời gian, ảnh hưởng đến quyền lợi người thu hồi đất. Vì vậy, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như Dự thảo Luật.

(262) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Nội dung về giá trị bồi thường đã được quy định tại khoản 6 Điều 3 Dự thảo Luật, cụ thể: Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho người có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi đất. Do đó, không cần quy định diện tích tối thiểu, diện tích tối đa được bồi thường bằng đất.

Về thứ tự ưu tiên trong các hình thức bồi thường đã được quy định tại Điều 86 Dự thảo Luật, cụ thể khi thu hồi đất thì bồi thường bằng đất, nếu không có đất thì bồi thường bằng tiền tương đương giá trị đất thu hồi.

(263) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định đại diện người có đất thu hồi là thành viên Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quy định trình tự thu hồi đất phải có bước lấy ý kiến của người có đất thu hồi về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái

định cư và trách nhiệm cơ quan nhà nước trong việc tiếp thu, giải trình vấn đề mà người có đất thu hồi còn băn khoăn, chưa đồng thuận trước khi quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Do đó, đề nghị giữ nguyên như Dự thảo Luật.

(264) Đề nghị thu hồi đất thì bồi thường bằng đất, không bồi thường bằng nhà vì đất có giá trị và tình ổn định cao hơn.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định đa dạng hình thức bồi thường bằng đất hoặc bằng tiền hoặc bằng lợi ích vật chất khác tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền lợi cho người có đất thu hồi và phù hợp với tình hình cụ thể tại địa phương. Do đó, đề nghị giữ nguyên như Dự thảo Luật.

(265) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định người tự nguyện trả lại đất không được bồi thường về đất nhưng được trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo Bảng giá đất nên đề nghị giữ nguyên như Dự thảo là phù hợp.

(266) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định bồi thường, hỗ trợ đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc phạm vi thu hồi đất mà bị hư hại sứt, lún, nứt do thi công công trình gây ra; 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Dự thảo Luật chỉ quy định việc bồi thường thiệt hại tài sản gắn liền với đất trong phạm vi thu hồi đất hoặc trong phạm vi hành lang an toàn công trình mà Nhà nước không thu hồi đất. Việc bồi thường thiệt hại cho nhà, công trình ngoài phạm vi thu hồi đất nhưng bị hư hại do việc thi công công trình gây ra thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

(267) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Hiện nay các đối tượng này đã được hưởng hỗ trợ theo quy định của pháp luật về bảo trợ xã hội nên đề nghị không bổ sung khoản hỗ trợ cho các nhóm đối

tượng này trong Dự thảo Luật Đất đai.

(268) Về 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 đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Dự thảo Luật Đất đai kế thừa quy định của Luật Đất đai các thời kỳ đã ổn định và phù hợp với tình hình thực tế, chỉ hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị ảnh hưởng thu nhập, việc làm do bị Nhà nước thu hồi đất. Đối với người có việc làm ổn định hoặc hưởng lương từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội thì việc hỗ trợ sẽ không phù hợp. Đồng thời bổ sung quy định người có đất thu hồi thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, người có công với cách mạng thì được hưởng khoản hỗ trợ này mà không cần điều kiện trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Dự thảo Luật vẫn có quy định ưu đãi thêm cho đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp trong độ tuổi lao động, ngoài việc được hỗ trợ theo quy định thì còn được hỗ trợ đào tạo nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định của Chính phủ để có nghề nghiệp, đảm bảo sinh kế. Dự thảo Luật quy định giao trách nhiệm cụ thể đối với các cơ quan, tổ chức thực hiện hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người có đất bị thu hồi.

(269) 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.”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Dự thảo Luật quy định hỗ trợ để đảm bảo có chỗ ở, thu nhập và điều kiện sống cho người có đất thu hồi là phù hợp vì đây là các đối tượng bị ảnh hưởng, tác động trực tiếp do bị Nhà nước thu hồi đất. Đối với thành viên khác trong gia

đình của người có đất thu hồi không chịu ảnh hưởng, tác động trực tiếp từ việc thu hồi đất của Nhà nước nên không được hưởng khoản hỗ trợ này.

(270) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật để thống nhất trong tổ chức thực hiện, tránh phát sinh so bì dẫn đến khiếu kiện do áp dụng cơ chế bồi thường khác nhau giữa các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

(271) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Bồi thường về đất là việc Nhà nước bồi hoàn cho người sử dụng đất bằng đất hoặc bằng tiền hoặc bằng lợi ích vật chất khác tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, trường hợp địa phương có điều kiện về quỹ đất thì thực hiện bồi thường bằng diện tích đất có giá trị tương ứng với giá trị đất thu hồi mà không bị giới hạn bởi hạn mức giao đất ở tại địa phương.

(272) Về ý kiến đề nghị 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã có các quy định Nhà nước điều tiết phần 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.

(273) Có ý kiến cho rằng giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Dự thảo Luật quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi chỉ làm căn cứ khi tính bồi thường khi

thu hồi đất. Việc xác định giá trị bồi thường thiệt hại thực tế của cây trồng, vật nuôi vẫn được xác định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

(274) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất. Việc tạm cư (nếu có) trong trường hợp bố trí tái định cư tại chỗ sẽ phụ thuộc vào quy mô từng Dự án cụ thể nên quy định thời gian tạm cư tối đa của người có đất thu hồi trong Dự thảo Luật là không phù hợp với thực tế, gây khó khăn trong thực hiện.

(275) 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 vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định việc thứ tự ưu tiên trong bồi thường về đất, cụ thể: khi thu hồi đất thì bồi thường bằng đất, nếu không có đất thì bồi thường bằng tiền tương đương giá trị đất thu hồi.

(276) Về ý kiến đề nghị bổ sung thêm vật nuôi ngoài thủy sản cũng được bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Việc bồi thường thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản kế thừa quy định của Luật Đất đai các thời kỳ đã ổn định, phù hợp với thực tiễn; trong quá trình thực hiện chính sách đất đai không có vướng mắc và cũng chưa có cơ sở đánh giá thiệt hại của vật nuôi ngoài thủy sản khi Nhà nước thu hồi đất. Do đó, đề nghị giữ nguyên như Dự thảo Luật.

(277) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Đề nghị giữ nguyên như dự thảo để thể chế đúng nội dung Nghị quyết số 18-NQ/TW để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

(278) Về ý kiến 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, giảm năng suất cây trồng do ánh sáng điện cao áp nhiều quá.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Dự thảo Luật chỉ quy định bồi thường thiệt hại trong phạm vi thu hồi đất hoặc trong phạm vi hành lang an toàn công trình mà Nhà nước không thu hồi đất. Đối với những thiệt hại ngoài phạm vi này không có đủ cơ sở đánh giá, tính toán để thực hiện việc bồi thường thiệt hại.

(279) Về 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 làm 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi. Trường chậm chi trả bồi thường, hỗ trợ thì ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt, người có đất bị thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

(280) Về ý kiến đề nghị bồi thường là ngang bằng giá trị đất ở và tài sản trên đất nên không cần tái định cư, trong bồi thường đã có tái định cư.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW “sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”, Dự thảo Luật quy định tái định cư cho người có đất ở thu hồi để đảm bảo quyền lợi có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ cho người có đất thu hồi

VII.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội

(281) Về ý kiến đề nghị có cơ chế phân công trách nhiệm giám sát, đánh giá việc thi hành nguyên tắc 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;

Về cơ chế giám sát, theo dõi và đánh giá của cơ quan nhà nước và công dân đối với việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được quy định tại Điều 228, Điều 229 Dự thảo Luật.

(282) *Về ý kiến nghị bổ sung quy định việc bồi thường về đất phải ngang bằng giá trị với đất thu hồi*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Nội dung này đã được quy định tại Dự thảo Luật, cụ thể: 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 tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi. Do đó, cơ quan soạn thảo không quy định ở nội dung này để tránh trùng lặp.

(283) *Về ý kiến đề nghị quy định thứ tự ưu tiên trong các hình thức bồi thường về đất, bảo đảm thực hiện bồi thường thỏa đáng, công bằng, không gây ra tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Về thứ tự ưu tiên áp dụng hình thức bồi thường về đất đã được quy định tại Dự thảo Luật theo hướng việc bồi thường bằng giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền. Ngoài ra, việc bồi thường bằng đất có mục đích khác được thực hiện khi người thu hồi đất có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất.

5. 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

(245) *Có ý kiến cho rằng không nên giao Chính phủ quy định các trường hợp khác được bồi thường về đất mà nên quy định ngay trong Luật hoặc nếu giao Chính phủ quy định thì phải báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội trước khi ban hành.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thường liên quan đến hộ gia đình, cá nhân. Mặt khác, trên thực tế có rất nhiều tình huống phát sinh không lường hết được. Nếu dự thảo Luật không giao Chính phủ quy định thì trong nhiều tình huống sẽ làm cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất bị thu hồi bị chậm trễ dẫn đến kéo dài tiến độ thực hiện dự án.

(284) *Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định xử lý đối với đất bị thu hồi, tài sản bị thiệt hại mà tại thời điểm thu hồi, bị thiệt hại đang tồn tại giao dịch hợp pháp giữa người sử dụng đất, người có tài sản với cá nhân, tổ chức khác (ví dụ đang là tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Về nguyên tắc chung, giao dịch chuyển quyền sử dụng hợp pháp thì thực hiện việc bồi thường cho người có quyền sử dụng đất hợp pháp, chủ sở hữu tài

sản hợp pháp. Đối với đất đang cho thuê, thế chấp khi Nhà nước thu hồi thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan đến quyền sử dụng đất giữa các bên trong hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

(285) Về kiến 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.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định cụ thể những tài sản được tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không được bồi thường.

(286) Về ý kiến đề nghị cho phép người có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại và giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường thiệt hại thực tế về cây trồng.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định hộ gia đình, cá nhân có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại, hình thức, thời điểm xác định mức bồi thường để đảm bảo thống nhất thực hiện trên toàn quốc và chỉ giao UBND cấp tỉnh ban hành bảng đơn giá làm căn cứ tính bồi thường để phù hợp với tình hình thực tế của từng địa phương là hợp lý.

(287) Về ý kiến đề nghị khi Nhà nước thu hồi đất cần tính toán để điều tiết, phân phối phân địa tô chênh lệch do thay đổi quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện các dự án tạo ra cho người có đất thu hồi, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người bị thu hồi đất và lợi ích của nhà đầu tư

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã có các quy định Nhà nước 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.

(288) Có ý kiến cho rằng quy định 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 là không công bằng dẫn đến cán bộ, công chức, công nhân sử dụng đất nông nghiệp không được hưởng hỗ trợ này.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Dự thảo Luật Đất đai kế thừa quy định của Luật Đất đai các thời kỳ đã ổn định và phù hợp với tình hình thực tế, chỉ hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị ảnh hưởng thu nhập, việc làm do bị Nhà nước thu hồi đất. Đối với người có việc làm ổn định hoặc hưởng lương

từ ngân sách nhà nước. tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội thì việc hỗ trợ sẽ không phù hợp. Đối với người trong độ tuổi lao động trực tiếp sản xuất nông nghiệp ngoài việc được hỗ trợ trên còn được hưởng khoản hỗ trợ đào tạo nghề, giới thiệu việc làm để có nghề nghiệp, đảm bảo sinh kế.

(289) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án đối với các dự án nhóm B, nhóm C; quy định chi tiết về quy trình, trình tự, thủ tục tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật quy định loại dự án đầu tư được tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định, dự án nhóm A do Thủ tướng Chính phủ và Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định bảo đảm thống nhất với Luật Đầu tư công. Việc cho phép dự án nhóm B, nhóm C được tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng cần được tiếp tục nghiên cứu. Về trình tự, thủ tục tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

VIII. Chương VIII. PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

VIII.1. Giải trình ý kiến nhân dân

(290) Về ý kiến đề nghị 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; bổ sung quy định về sử dụng quỹ đất được phát triển để bồi thường về đất;

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đã nêu quan điểm chỉ đạo: “Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hoà lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư theo quy định của Hiến pháp và pháp luật; có quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”.

Để thực hiện được yêu cầu nêu trên, đòi hỏi các địa phương cần chủ động trong việc xây dựng các khu tái định cư để phục vụ kịp thời tái định cư cho người có đất thu hồi trên địa bàn khi có các dự án cần phải thu hồi đất.

(291) Về ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 3 Điều 11 theo hướng bổ sung 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; đề nghị có quy định xử lý cụ thể đối với đất nông, lâm trường; bổ sung quy định 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 bỏ quy định tại điểm e về đất có nguồn gốc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 3 Điều 111 của dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân quy định đất đưa vào để tạo quỹ đất gồm các loại đất cụ thể được liệt kê tại Điều luật. Đối với các hình thức đầu tư cụ thể hoặc việc xử lý các tài sản này trước khi đưa vào tạo quỹ đất đã được quy định tại các Điều luật khác có liên quan hoặc quy định của pháp luật có liên quan.

(292) Về ý kiến 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;

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Chương này chỉ quy định một số vấn đề có tính nguyên tắc về tạo quỹ đất, đối với các vấn đề cụ thể như 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 đã có các quy định cụ thể tại Chương quy định về Chế độ sử dụng các loại đất.

(293) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đã quy định: “*Hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.*”

Căn cứ quy định nêu trên dự thảo Luật quy định theo hướng các diện tích đất sẽ giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Tuy nhiên, dự thảo Luật cũng có quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp cấp xã trong việc phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất quản lý quỹ đất tại địa phương.

(294) Về ý kiến đề nghị có quy định công khai các dự án tạo quỹ đất; quy định cụ thể thống nhất thực hiện giữa các tỉnh.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã có quy định về danh mục các dự án tạo quỹ đất. Việc công khai các dự án tạo quỹ đất thuộc về quy định liên quan đến trình tự thủ tục. Do đó vấn đề công khai và trình tự thủ tục sẽ được Chính phủ quy định cụ thể.

Ngoài ra, đặc điểm tình hình và khả năng cân đối ngân sách của các địa phương khác nhau nên cần có các quy định mang tính linh hoạt để các địa phương chủ động thực hiện cho phù hợp.

(295) Về ý kiến đề nghị có quy trình, các thức tổ chức và trách nhiệm tổ chức thực hiện đối với dự án tạo quỹ đất

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nội dung Chương VIII về phát triển quỹ đất là một nội dung mới và có các nội dung liên quan đến tổ chức, bộ máy. Do đó, dự thảo Luật chỉ quy định một số vấn đề mang tính nguyên tắc, các nội dung cụ thể sẽ do Chính phủ quy định.

(296) Về kiến đề nghị không quy định tỷ lệ % trích cho quỹ phát triển đất từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà do Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Thực tế triển khai Luật Đất đai năm 2013 Thủ tướng Chính phủ đã có chỉ đạo về tỷ lệ trích này. Tuy nhiên, việc thực hiện trích nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất hay cho việc đầu tư lại cho các hoạt động của công tác quản lý nhà nước về đất đai còn hạn chế, từ đó không đảm bảo nuôi dưỡng được nguồn thu. Do đó, dự thảo Luật quy định tỷ lệ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương là phù hợp số tiền thu được từ đất đóng góp vào Ngân sách nhà nước.

(297) Về ý kiến đề nghị quy định về quản lý, khai thác quỹ đất theo hướng 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; có thể cho cơ quan, doanh nghiệp, cá nhân thuê để khai thác có hiệu quả các nguồn lực các kinh tế.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nội dung Chương VIII về phát triển quỹ đất là một nội dung mới do đó cần có những bước đi phù hợp. Dự thảo Luật đã đưa ra những nguyên tắc quản lý chung để phát huy nguồn lực đất đai. Các vấn đề cụ thể sẽ được Chính phủ nghiên cứu và quy định cụ thể để triển khai thực hiện trên thực tế cho phù hợp.

(298) Về ý kiến đề nghị bổ sung chức năng của tổ chức phát triển quỹ đất được thực hiện chức năng thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, chức

năng bán tài sản công, đề nghị bổ sung chức năng 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; chỉ giao chức năng quản lý, không giao chức năng kinh doanh

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Các vấn đề liên quan đến chức năng nhiệm vụ cụ thể của tổ chức phát triển quỹ đất sẽ do Chính phủ quy định để phù hợp với Nghị quyết số 56/2017/QH14 của Quốc hội về việc tiếp tục cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả, theo đó 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, Ủy ban Thường vụ Quốc hội không thuộc lĩnh vực tổ chức bộ máy nhà nước; ...”

(299) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định về loại hình Ngân hàng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Quá trình tổng kết Luật Đất đai năm 2013, các nghiên cứu về ngân hàng đất nông nghiệp chỉ ra rằng ngân hàng đất nông nghiệp ở một số nước như Nhật Bản không phải là các tổ chức tín dụng mà tương tự như hoạt động của các Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện chức năng ký hợp đồng với người sử dụng đất để cho thuê lại đất. Do đó, để đảm bảo không làm phát sinh biên chế trong giai đoạn cải cách tổ chức, bộ máy hiện nay dự thảo Luật quy định theo hướng lồng ghép chức năng của Ngân hàng đất nông nghiệp vào chức năng cụ thể của tổ chức phát triển quỹ đất.

VIII.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội

1. Về phát triển quỹ đất (Điều 119)

(300) Khoản 3 Điều 119 dự thảo Luật quy định về đất đưa vào để tạo quỹ đất bao gồm trường hợp “đất thu hồi để thực hiện dự án tạo quỹ đất”. Tuy nhiên, Ủy ban Kinh tế đề nghị xem xét trường hợp này, bảo đảm phù hợp với các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã quy định trong dự thảo Luật; không mở rộng thu hồi đất để thực hiện dự án thuần túy vì lợi ích của nhà đầu tư.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự án tạo quỹ đất nhằm mục đích để Nhà nước chủ động quỹ đất để giao, cho thuê thực hiện các dự án đầu tư, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực. Khi tạo được quỹ đất sạch, Nhà nước tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Do đó, đất thu hồi thực hiện dự án tạo quỹ đất thuộc trường hợp Nhà nước

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

2. Về Quỹ phát triển đất (Điều 121)

(301) Ủy ban Kinh tế cơ bản tán thành việc quy định về Quỹ phát triển đất trong dự thảo Luật nhằm thể chế hóa yêu cầu của Nghị quyết số 18-NQ/TW, bảo đảm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu một số vấn đề như sau: Khoản 2 Điều 121 quy định “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”. Có ý kiến cho rằng trong bối cảnh ngân sách nhà nước còn khó khăn, việc bố trí nguồn tài chính cho Quỹ từ ngân sách nhà nước để ứng vốn cho việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ khó khả thi; đồng thời, đề nghị làm rõ về các nguồn huy động khác theo quy định của pháp luật; nghiên cứu bổ sung quy định có tính nguyên tắc về việc tiếp nhận, xử lý khoản hỗ trợ ngoài ngân sách để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Khoản 3 Điều 121 quy định “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 hằng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất”. Có ý kiến cho rằng việc quy định mức phân bổ tối thiểu cho Quỹ là chưa thực sự phù hợp vì: (i) Việc trích kinh phí hoạt động của Quỹ phụ thuộc vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm, nguồn thu từ tiền sử dụng đất hằng năm, số dư sử dụng quỹ và các điều kiện, nhu cầu, định hướng phát triển kinh tế - xã hội và quỹ đất của mỗi địa phương để hình thành, xác định quy mô của Quỹ phát triển đất; (ii) Tờ trình của Chính phủ không làm rõ sự khác biệt của quy định hiện hành với dự thảo Luật, hiện nay, Nghị định mới của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất chưa được ban hành trong khi Quy chế mẫu của Ủy ban hành từ năm 2010 đã không còn phù hợp với Luật Ngân sách nhà nước năm 2015. Bộ Tài chính đang có ý kiến, hướng dẫn hoạt động của Quỹ phát triển đất: “(i) Không sử dụng nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất để trích lập Quỹ; (ii) Không sử dụng nguồn vốn hoạt động của Quỹ để chi hỗ trợ trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; (iii) Không sử dụng nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn trả vốn ứng từ Quỹ”. Vì vậy, đề nghị không quy định tỷ lệ tối thiểu như dự thảo Luật, có thể nghiên cứu theo hướng giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để quyết định mức trích kinh phí cho hoạt động của Quỹ cho phù hợp. Ý kiến khác đề nghị quy định rõ tại khoản 4 Điều 121 “Chính phủ hướng dẫn việc quản lý, sử dụng và cơ chế tài chính của Quỹ phát triển đất”, không quy định chung như dự thảo Luật.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đưa ra mục tiêu “Nguồn lực đất đai được quản

lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất” và đặt ra nhiệm vụ, giải pháp là “hoàn thiện cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”.

Theo báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy Quỹ phát triển đất tại nhiều địa phương còn gặp khó khăn, nguyên nhân là do Luật Ngân sách nhà nước quy định ngân sách nhà nước không chi cho Quỹ tài chính ngoài ngân sách.

Từ quan điểm chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương và những khó khăn vướng mắc nêu trên, thì cần thiết phải đổi mới cơ chế Nhà nước bố trí nguồn lực tài chính cho Quỹ phát triển đất để thực hiện các nhiệm vụ tạo lập, quản lý khai thác quỹ đất công khai, minh bạch, bền vững, phát triển và mang lại hiệu quả cao nhất thông qua việc đấu giá quyền sử dụng đất. Do vậy, việc sửa đổi, bổ sung quy định này trong dự thảo Luật là cần thiết, đồng thời cần xem xét sửa đổi, bổ sung một số pháp luật khác có liên quan, trong đó có Luật Ngân sách Nhà nước.

Về các nguồn huy động khác, việc quản lý, sử dụng và cơ chế tài chính của Quỹ, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu ý kiến để quy định cụ thể tại các văn bản hướng dẫn thi hành.

3. Về quản lý, khai thác quỹ đất (Điều 122)

(302) Khoản 3 Điều 122 dự thảo Luật quy định “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, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả theo quy định của Chính phủ”. Ủy ban Kinh tế đề nghị làm rõ việc quản lý, hạch toán khi cho thuê ngắn hạn quỹ đất chưa sử dụng; quy định cụ thể hơn về thời gian và điều kiện cho thuê, không làm ảnh hưởng mục đích chính của việc phát triển và sử dụng quỹ đất này, tránh quỹ đất được phát triển chậm được đưa vào khai thác, làm ảnh hưởng tới hiệu quả sử dụng và gây bức xúc trong xã hội. Có ý kiến cho rằng quy định này không phù hợp với thẩm quyền, căn cứ, trình tự, thủ tục giao, cho thuê đất đã quy định tại các điều khác của dự thảo Luật và dễ dẫn đến việc lợi dụng cho thuê đất theo hình thức này để tránh đấu giá quyền sử dụng đất, đầu thầu dự án có sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã đưa ra mục tiêu “Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất”, do vậy, đối với đất quỹ đất “sạch” của Nhà nước đã thu hồi phục vụ cho các mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong thời gian chưa giao, chưa cho thuê thì việc cho thuê đất ngắn hạn để tránh lãng phí đất đai là cần

thiết.

Để thực hiện được nội dung này, cần phải có một cơ chế linh hoạt về thẩm quyền cho thuê đất, trình tự thủ tục cho thuê đất để việc đưa đất vào sử dụng nhanh chóng, hiệu quả. Cơ quan soạn thảo sẽ đề xuất việc quản lý, hạch toán khi cho thuê ngắn hạn quỹ đất chưa sử dụng, thời gian, điều kiện cho thuê tạm thời và chấm dứt việc cho thuê tại Nghị định của Chính phủ để bảo đảm không làm ảnh hưởng mục đích chính của việc sử dụng quỹ đất; đồng thời linh hoạt, kịp thời trong thực hiện đưa đất này vào sử dụng.

IX. Chương IX. GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

IX.1. Giải trình ý kiến nhân dân

1. Mục 1. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1.1. Điều 116. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

(303) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định như dự thảo Luật đảm bảo kế thừa quy định của pháp luật hiện hành và thống nhất với các nội dung đổi mới về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong dự thảo Luật

(304) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định về giao đất cho tổ chức tín ngưỡng; hạn mức giao đất tôn giáo, tín ngưỡng

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đối với đất tôn giáo do nhu cầu sử dụng đất của các tôn giáo rất đa dạng do đó, tại dự thảo Luật đã có quy định giao 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. Đối với đất tín ngưỡng, dự thảo Luật đã có quy định việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, 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. Nhà nước không giao đất mới cho cộng đồng dân cư sử dụng đất vào mục đích tín ngưỡng mà chủ yếu công nhận việc sử dụng đất tín ngưỡng hiện có

(305) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định như dự thảo Luật đảm bảo kế thừa quy định của pháp luật hiện hành và thống nhất với các nội dung đổi mới về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong dự thảo Luật.

(306) Về ý kiến đề nghị: 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).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Đây là nội dung đổi mới gắn với cải cách hành chính trong các lĩnh vực như đất đai, đầu tư, xây dựng... Theo đó, tùy theo khả năng liên kết cơ sở dữ liệu của từng giai đoạn và quy định của pháp luật về chuyên môn để thực hiện các thủ tục đất đai đồng thời với thủ tục về đầu tư, xây dựng.

Chính phủ đã ký ban hành Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, trong đó tại khoản 10 Điều 1 có quy định: **“Điều 68b. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư**

Đối với trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020 thì áp dụng trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 68 của Nghị định này. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không chịu trách nhiệm đối với các nội dung về chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.”

(307) Về ý kiến 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 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo quy định chung các loại đất nông nghiệp chuyển sang đất ở đã bao gồm đất nông

nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất bị hạn chế khả năng canh tác, đất dôi dư hoặc liền kề với đất ở hiện có như ý kiến của Bộ Tài chính

(308) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nghị định của Chính phủ sẽ quy định cụ thể về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thống nhất chung về thẩm quyền quy định thủ tục hành chính về đất đai.

(309) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Đây là nội dung về chuyên môn sẽ quy định trong Nghị định của Chính phủ như thẩm quyền, trình tự, thủ tục, nội dung, điều kiện, tiêu chí thẩm định.

(310) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo quy định đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất mới, còn các trường hợp đang sử dụng đất mà phải *xử lý tài sản công là nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, giải quyết xong tranh chấp đất đai, giải quyết xong khiếu nại về đất đai, giải quyết xong việc thi hành án của cơ quan thi hành án dân sự...* thì thuộc trường hợp Công nhận quyền sử dụng đất, không thuộc phạm vi áp dụng Điều này.

(311) Về ý kiến 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng thực hiện theo pháp luật về lâm nghiệp và sẽ nghiên cứu kết hợp về thủ tục với thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng theo quy định của Chính phủ.

(312) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định cụ thể đối với trường hợp cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Khoản 1 Điều 118 dự thảo Luật quy định không phụ thuộc vào đối tượng là tổ chức, hộ gia đình hay cá nhân, không phụ thuộc vào có hay có dự án. Tuy nhiên, rà soát bổ sung điều khoản chuyển tiếp để đảm bảo thống nhất trong thực hiện chính sách.

(313) Về ý kiến đề nghị: Quy định tại Khoản 1: Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cần xem xét không cần thêm thủ tục giao đất, cho thuê đất, căn cứ văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữ nguyên như quy định hiện hành là phù hợp vì thực tế triển khai không vướng mắc, đồng thời giảm thủ tục hành chính, nếu tiếp thu thì đề nghị bổ sung nội dung này vào Khoản 36 và Khoản 39 Điều 3.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định như dự thảo để thống nhất với các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá, đấu thầu, chỉ định nhà đầu tư (không đấu giá, đấu thầu).

(314) Về ý kiến đề 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...*”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định như dự thảo kế thừa Luật Đất đai hiện hành và thống nhất với hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định trong dự thảo Luật.

(315) Về ý kiến đề nghị: Tại khoản 3 quy định “3. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hạn mức do Chính phủ quy định”. Đề nghị sửa đổi cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện” thành “Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện” vì kế hoạch sử dụng đất hàng năm là chi tiết hóa của quy hoạch sử dụng đất (kỳ 10 năm). Ngoài ra, Luật nên qui định chi tiết trường hợp này, cá nhân chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành 2 loại: đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở. Đối với trường hợp chuyển sang đất ở thì không cần căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm (vì trong cùng thửa có đất ở rồi). Đối với trường hợp chuyển sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mới cần xem xét có phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm hay không.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Khoản 3 đang quy định căn cứ theo Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện để giảm phiền hà cho người dân hàng năm phải đăng ký nhu cầu chuyển mục đích theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện như quy định hiện hành.

(316) Về ý kiến đề nghị: Theo quy định hiện nay, việc bán tài sản công là

cơ sở nhà đất được định nghĩa theo hình thức là bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (quy định tại Nghị định số 167, số 67, số 151) đối với nội dung giao đất theo quy định của Luật Đất đai sau thực hiện các thủ tục bán tài sản công là cơ sở nhà đất chưa có hướng dẫn cụ thể. Do đó đề nghị bổ sung căn cứ để giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp mua lại tài sản công là cơ sở nhà đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc bán tài sản công là một trong các phương thức xử lý tài sản công thực hiện theo pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; trên cơ sở kết quả này thì việc sử dụng đất có thể thuộc trường hợp công nhận quyền sử dụng đất hoặc thu hồi đất để giao, cho thuê đất. Do đó, ý kiến góp ý bổ sung trường hợp này sẽ phát sinh trường hợp không thống nhất với phương thức xử lý tài sản công thực hiện theo pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

(317) Về ý kiến đề nghị: Khoản 3 Điều 116, đề nghị bổ sung “Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung đô thị.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc bổ sung căn cứ là “quy hoạch đô thị” đối với nơi đã có quy hoạch đô thị được phê duyệt nhưng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện chưa được phê duyệt đã được quy định tại khoản 3 Điều 62 của dự thảo Luật nên không cần thiết phải quy định lại tại Điều này.

1.2. Điều 117. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

(318) Về ý kiến đề nghị xem xét bỏ quy định này.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định trên cơ sở kế thừa quy định hiện hành và là nguyên tắc để quy định và tổ chức thực hiện thủ tục hành chính nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

(319) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể: đề nghị giải thích rõ cụm từ “người đang sử dụng đất”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định đối với đất đang có người sử dụng đất như quy định hiện hành mà không phải là người đang sử dụng đất như ý kiến góp ý.

(320) Về ý kiến đề nghị 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. Giải trình: Chủ dự án đầu tư công

được xác định theo pháp luật về đầu tư công, trên cơ sở xác định cụ thể loại dự án đầu tư công để xác định hình thức Nhà nước giao để quản lý trong thời gian thi công công trình hay giao đất không thu tiền sử dụng đất hay cho thuê đất theo quy định của Luật này.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Chủ dự án đầu tư công được xác định theo pháp luật về đầu tư công, trên cơ sở xác định cụ thể loại dự án đầu tư công để xác định hình thức Nhà nước giao để quản lý trong thời gian thi công công trình hay giao đất không thu tiền sử dụng đất hay cho thuê đất theo quy định của Luật này.

(321) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn về “phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật”: giải trình Quy định tại Điều này có tính nguyên tắc, trong dự thảo Luật có các Điều cụ thể để thực hiện nguyên tắc này, trong đó tại Điều 85 quy định cụ thể trình tự thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, theo đó xác định được “xong” là đã giải phóng mặt bằng xong hoặc hoàn thành bố trí tái định cư.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định tại Điều này có tính nguyên tắc, trong dự thảo Luật có các Điều cụ thể để thực hiện nguyên tắc này, trong đó tại Điều 85 quy định cụ thể trình tự thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, theo đó xác định được “xong” là đã giải phóng mặt bằng xong hoặc hoàn thành bố trí tái định cư.

(322) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định của pháp luật về đất đai hiện hành có trường hợp thu hồi đất theo tiến độ dự án nên có tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng theo từng giai đoạn và bàn giao từng giai đoạn. Dự thảo Luật tiếp tục kế thừa quy định này

(323) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã hoàn thiện quy định về căn cứ thu hồi đất cho thống nhất với nguyên tắc quy định tại Điều này như ý kiến góp ý.

(324) Về ý kiến đề nghị sửa thành: Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với hiện trạng mặt bằng đất đang có người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định tại Điều này có tính nguyên tắc, trong dự thảo Luật có các Điều cụ thể về trình tự, thủ tục thu hồi đất, trong đó có quy định về lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có xác định cụ thể hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất như ý kiến góp ý.

1.3. Điều 118. Về giao đất không thu tiền sử dụng đất

(325) Về ý kiến đề nghị quy định thống nhất đơn vị sự nghiệp công lập thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (không phân biệt có tự chủ tài chính hay không) ?

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật không quy định tổ chức sự nghiệp công lập được lựa chọn hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà không phân biệt tự chủ hay chưa tự chủ tài chính nhằm tạo điều kiện để các đơn vị sự nghiệp công lập khai thác linh hoạt tiềm năng đất đai, chủ động tăng nguồn thu, giảm bớt gánh nặng cho ngân sách nhà nước.

(326) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Đất xây dựng công trình sự nghiệp công lập được quy định có tính kế thừa quy định của pháp luật về đất đai hiện hành đảm bảo thống nhất phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai kể từ khi hoàn thành việc sắp xếp đơn vị sự nghiệp theo pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Dự thảo Luật không quy định tổ chức sự nghiệp công lập được lựa chọn hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà không phân biệt tự chủ hay chưa tự chủ tài chính nhằm tạo điều kiện để các đơn vị sự nghiệp công lập khai thác linh hoạt tiềm năng đất đai, chủ động tăng nguồn thu, giảm bớt gánh nặng cho ngân sách nhà nước.

(327) Về ý kiến đề nghị: cho rằng khoản 3 Điều 118 dự thảo luật quy định "Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp: Người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên" là không thống nhất với quy định tại khoản 5 Điều 14 của Luật Lâm nghiệp năm 2017 "Nhà nước cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuê rừng sản xuất là rừng tự nhiên".

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên để đảm bảo mục tiêu độ che phủ, sự cân bằng trong sử dụng đất đai để phát triển kinh tế - xã hội với môi trường sinh thái. Chính sách này không mâu thuẫn với quy định cho thuê rừng

của Luật Lâm nghiệp.

(328) *Về ý kiến đề nghị:* 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định như dự thảo đang kế thừa quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ nhằm đảm bảo chủ trương đảm bảo quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo nguyên tắc hết thời hạn giao đất mà người sử dụng đất vẫn có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được giao đất theo thời hạn mới mà không phải làm thủ tục hành chính.

(329) *Về ý kiến đề nghị:* Khoản 1 Điều này viển 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 những địa phương có điều kiện giao đất làm muối, nuôi trồng thủy sản rộng hơn (Liên hiệp các HKHVN).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định về giao đất trong hạn mức tại khoản 1 Điều 170 dự thảo Luật là nội dung đang kế thừa quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ nhằm đảm bảo tính nhất quán của Đảng và Nhà nước về giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp qua các thời kỳ.

(330) *Về ý kiến 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Người sử dụng đất đã được quy định chung tại Điều 5 và cụ thể tại Điều 180 dự thảo Luật.

(331) *Về ý kiến 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).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Phạm vi quy định tại khoản 2 là đất xây dựng công trình sự nghiệp. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập có sử dụng đất dịch vụ, thương mại thì được thuê đất như tổ chức khác được quy định tại Điều 116 dự thảo Luật.

(332) Về ý kiến đề nghị giao đất cho người nghèo, vô gia cư.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Đối tượng là người nghèo, vô gia cư cần xem xét mở rộng trong đối tượng chính sách xã hội, Luật Đất đai quy định chung cho đối tượng chính sách xã hội.

(333) Về ý kiến đề nghị quy định rõ đất sử dụng vào mục đích tôn giáo không phải trả tiền, kinh doanh thì phải trả tiền.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Hình thức sử dụng đất tôn giáo được quy định cụ thể tại Điều 206 Dự thảo Luật

(334) Về ý kiến đề nghị bổ sung: bổ sung giao đất tín ngưỡng; giao đất cho cộng đồng dân cư sử dụng đất công trình tín ngưỡng.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Hệ thống pháp luật về đất đai qua các thời kỳ thống nhất quy định công nhận hiện trạng đất có các công trình tín ngưỡng do lịch sử để lại; trường hợp công trình tín ngưỡng là di tích lịch sử thì thực hiện theo chế độ sử dụng đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; Đất tôn giáo được quy định thống nhất với quy định tại Điều 206 của dự thảo Luật.

(335) Về ý kiến đề nghị xem xét bổ sung đối với nội dung giao đất không thu tiền cho phân diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN, KCX, khu CNC và CCN vào khoản 2.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật có quy định khác với quy định hiện hành tại Điều 149 Luật Đất đai, theo đó phân diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN, KCX, khu CNC và CCN không thuộc trường hợp không thu tiền và thống nhất với quy định tại Điều 197 Dự thảo Luật.

(336) Về ý kiến đề nghị: Giao, thuê đất hỗn hợp không có trong luật đất đai.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Đất sử dụng vào mục đích hỗn hợp được quy định cụ thể và thống nhất tại Điều 212 dự thảo Luật.

(337) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc giải quyết vấn đề 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... được thực hiện theo quy định về trưng dụng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Điều này.

(338) Về ý kiến đề nghị bổ sung “đất xây dựng trụ sở hợp tác xã” vào trường hợp nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đang giải quyết “đất xây dựng trụ sở hợp tác xã nông nghiệp” được miễn giảm tiền thuê đất theo Điều 153 dự thảo Luật.

(339) Về ý kiến đề nghị bổ sung khoản 5 như sau: “5. Đất xây dựng chợ do Nhà nước quản lý”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định chung cho loại đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh. Ý kiến liên quan đến phân loại chợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ để xác định chợ nào tương ứng với loại đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh.

(340) Về ý kiến đề nghị 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. Lý do: Đồng bộ với Khoản 3, Điều 112.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Đất giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất được quy định cụ thể và thống nhất tại Điều 8 dự thảo Luật.

(341) Về ý kiến đề nghị nên quy định cụ thể về điều kiện giao đất, hạn mức sử dụng cụ thể đối với tổ chức tôn giáo phù hợp với khả năng quỹ đất của địa phương. Nghiên cứu có quy định cụ thể về cho thuê đất sử dụng đối với các tổ chức tôn giáo phù hợp với khả năng quỹ đất của địa phương.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Đất tôn giáo được quy định thống nhất với quy định tại Điều 206 của dự thảo Luật, trong đó có quy định như ý kiến góp ý.

(342) Về ý kiến đề nghị bổ sung thêm đối tượng được giao đất không thu tiền: cơ sở tín ngưỡng đối với đất tín ngưỡng (đất phi nông nghiệp). Thực tế khi thực hiện Luật Đất đai năm 2013 các địa phương gặp vướng mắc không thực hiện được việc giao đất cho cơ sở tín ngưỡng vì không quy định giao đất cho cơ sở tín ngưỡng để sử dụng vào mục đích tín ngưỡng.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Hệ thống pháp luật về đất đai qua các thời kỳ thống nhất quy định công nhận hiện trạng đất có các công trình tín ngưỡng do lịch sử để lại nêu không giao đất xây dựng công trình tín ngưỡng mới hình thành.

(343) Về ý kiến đề nghị hạn chế các loại đất 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành để đảm bảo tính ổn định, riêng đất ở trong mọi trường hợp đều chuyển thành giao đất có thu tiền sử dụng đất và có miễn giảm tiền sử dụng đất cho đối tượng chính sách.

(344) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành theo hướng xóa bỏ bao cấp trong sử dụng đất, theo đó các tổ chức xã hội, xã hội nghề nghiệp hình thành, phát triển, thực hiện theo cơ chế dân sự tương đồng với các nước.

(345) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành theo hướng xóa bỏ bao cấp trong sử dụng đất, theo đó các tổ chức xã hội, xã hội nghề nghiệp hình thành, phát triển, thực hiện theo cơ chế dân sự tương đồng với các nước.

(346) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc bồi thường bằng đất cho người có đất bị thu hồi được thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định tại phần bồi thường

1.4. Điều 119. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

(347) Về ý kiến đề nghị 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Đối tượng là đồng bào dân tộc miền núi, hải đảo, vùng đặc biệt khó khăn, vùng an toàn khu thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 153 dự thảo Luật.

(348) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Điều 153 Dự thảo Luật đã quy định theo hướng miễn giảm tiền sử dụng đất khi giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân người đồng bào dân tộc thiểu số hoặc người có công...

(349) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Điều 153 Dự thảo Luật đã quy định theo hướng miễn, giảm tiền sử dụng đất thuộc địa bàn, lĩnh vực ưu đãi đầu tư.

(350) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Điều 115 Dự thảo Luật đã quy định các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, trong đó có đối tượng là tổ chức kinh tế sử dụng đất cho mọi mục đích sản xuất kinh doanh theo cơ chế thị trường.

(351) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định tại khoản 4 để thống nhất với quy định mục 1 Chương VII về hình thức sử dụng đất do được bồi thường bằng đất, tháo gỡ vướng mắc hiện nay.

1.5. Điều 120. Cho thuê đất

(352) Đề nghị cân nhắc bổ sung các chính sách mang động lực kinh tế để khuyến khích doanh nghiệp sang trả tiền thuê đất hàng năm ?

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo hướng mở rộng các quyền: cho phép chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất hàng năm, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản trên đất... nhằm khuyến khích doanh nghiệp lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

(353) Về ý kiến đề nghị hạn chế đến mức thấp nhất các trường hợp thuê đất trả tiền một lần, đồng thời cần xác định rõ điều kiện để được cho thuê đất trả tiền một lần. Có ý kiến ủng hộ theo hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đảm bảo ổn định thu hút đầu tư do nhà đầu tư tính toán được chi phí đầu vào là tiền thuê đất, đặc biệt là nơi có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn khó thu hút được các nhà đầu tư.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo quy định về các trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (ít hơn so với quy định hiện hành) nhằm thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW, góp phần nuôi dưỡng nguồn thu từ thuê đất hàng năm cho nhiều năm, giảm chi phí đầu vào cho sản xuất kinh doanh góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế đất nước.

(354) Về ý kiến đề nghị đơn giá thuê đất hàng năm có thể giữ ổn định từ 3 đến 5 năm đủ để người thuê đất chủ động phương án sản xuất kinh doanh để đảm bảo tính hiệu quả nhưng sẽ làm thất thu nguồn ngân sách nhà nước so với cho thuê đất trả tiền một lần

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Nghị quyết số 18-NQ/TW xác định “*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, tránh thất thoát ngân sách nhà nước*”, Điều 116 dự thảo Luật đã quy định theo hướng chủ yếu thực hiện theo phương thức cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê chỉ áp dụng trong 02 trường hợp: (1) để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và (2) sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; đối với 2 nhóm này được lựa chọn hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Đây là những lĩnh vực khuyến khích đầu tư để sản xuất, kinh doanh tạo ra của cải, vật chất. Đối với ý kiến quy định cho thuê đất thu tiền một lần tất cả các trường hợp là không phù hợp với chủ trương Nghị quyết số 18-NQ/TW.

Đối với quy định đơn giá thuê đất hàng năm có thể giữ ổn định từ 3 đến 5 năm vì đây chủ yếu là các trường hợp thuê đất để phục vụ sản xuất, kinh doanh, do đó cần có biên độ ổn định về đơn giá thuê đất để nhà đầu tư tính toán được chi phí đầu vào.

(355) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Các trường

hợp quy định tại khoản 3 đã bao gồm các đối tượng như ý kiến góp ý.

(356) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn trường hợp Nhà nước cho thu tiền 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: tính đến gia tăng về hạ tầng của Nhà nước đầu tư của dự án vào trong tiền thuê đất được quy định cụ thể trong phương pháp xác định giá đất quy định tại Điều 154 Dự thảo Luật.

(357) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Hình thức sử dụng đất tôn giáo được quy định cụ thể tại Điều 206 Dự thảo Luật

(358) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo quy định về các trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (ít hơn so với quy định hiện hành) nhằm thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW, góp phần nuôi dưỡng nguồn thu từ thuê đất hàng năm cho nhiều năm, giảm chi phí đầu vào cho sản xuất kinh doanh góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế đất nước.

(359) Về ý kiến đề nghị: Quyền thuê trả tiền hàng năm của chủ thể đầu tư nước ngoài đang chưa bình đẳng với chủ thể trong nước.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo quy định về các trường hợp Nhà nước cho thuê đất hàng năm (nhiều hơn so với quy định hiện hành) và không phân biệt người sử dụng đất là tổ chức trong nước hay nước ngoài, nhằm thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW, góp phần nuôi dưỡng nguồn thu từ thuê đất hàng năm cho nhiều năm, giảm chi phí đầu vào cho sản xuất kinh doanh góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế đất nước.

(360) Về ý kiến đề nghị: Cho thuê đất hàng năm để đảm bảo nguồn 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo kế thừa Luật hiện hành và chuyển dần sang thuê trả tiền hàng năm theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW để hạn chế tác động đến phát triển kinh tế khi Luật

mới có hiệu lực thi hành.

(361) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Tại Điều 32 dự thảo Luật quy định riêng về chuyên hình thức thuê hàng năm sang hình thức cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian là quyền của người sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điều này.

(362) Về ý kiến 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?

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Tại Điều 32 dự thảo Luật quy định riêng về chuyên hình thức thuê hàng năm sang hình thức cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian là quyền của người sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điều này.

(363) Về ý kiến đề nghị: Điều 116 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo quy định cụ thể các trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê còn lại là Nhà nước cho thuê đất hàng năm theo tinh thần đổi mới của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

(364) Về ý kiến đề nghị: Tại khoản 2 Điều 116 có quy định cụ thể một số trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định. 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền 1 lần.

(365) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định về trường hợp cho thuê đất để thực hiện bồi thường về đất cho người có đất bị thu hồi theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Trường hợp

cho thuê đất do được bồi thường về đất cho người có đất bị thu hồi được thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định riêng tại phần bồi thường của Luật này..

1.6. Điều 121. Về chuyển mục đích sử dụng đất

(366) Về ý kiến đề nghị cần quy định rõ điều kiện, tiêu chí, mục đích chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất 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; cần bổ sung một số trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan có thẩm quyền như chuyển đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (điển hình là đất khai thác khoáng sản đã hoàn thổ, hoàn nguyên môi trường) sang đất nông nghiệp, chuyển đất trồng cây lâu năm (không phải là đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở) sang đất ở.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quyền chuyển mục đích sử dụng đất là một trong những quyền của người sử dụng đất, trong thời gian qua có nhiều ý kiến của nhân dân phản ánh về việc hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất bằng kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Do đó dự thảo Luật đã tiếp thu theo hướng quy định: “5. Căn cứ cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”. Với quy định nêu trên sẽ giúp giải quyết nhu cầu về đất ở cho người dân đặc biệt tại khu vực nông thôn đối với các thửa đất có vườn ao.

Để hạn chế tình trạng đầu cơ, tích trữ đất đai gây nhiễu loạn thị trường bất động sản, dự thảo Luật đã có quy định về điều kiện Tách thửa đất, hợp thửa đất việc tách thửa đất chỉ được thực hiện khi người sử dụng đất thực hiện quyền theo quy định của Luật này. Đồng thời giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân tỉnh quy định quy định cụ thể diện tích tối thiểu, điều kiện và trình tự thủ tục của việc tách thửa, hợp thửa đất đối với từng loại đất.

(367) Về ý kiến đề nghị quy định rõ người sử dụng đất sau khi chuyển mục đích phải sử dụng đúng quy hoạch, đúng mục đích, Điểm a: Đề nghị bỏ cụm từ là rừng tự nhiên để phù hợp với Luật Lâm nghiệp, 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo giải trình như sau Dự thảo quy định rừng sản xuất “ là rừng tự nhiên” để quản lý chặt chẽ rừng tự nhiên và thống nhất quy định về quyền và nghĩa vụ của người được giao loại đất này (chỉ có quyền khai thác lâm sản, không có quyền với đất).

(368) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo giải trình như sau Dự thảo Luật đã quy định cụ thể đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng có 2 loại: (1) phần diện tích đất thuộc đất đặc biệt không được chuyển mục đích sử dụng đất phải giữ nghiêm ngặt, (2) phần còn lại được chuyển mục đích sử dụng phải do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, HĐND cấp tỉnh cho phép theo quy định tại khoản 1 Điều 118 dự thảo Luật trước khi UBND cấp tỉnh, cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

(369) Về ý kiến đề nghị về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc chuyển mục đích đất trồng lúa sang đất ở thuộc trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp quy định tại điểm b khoản này.

(370) Về ý kiến 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”. Lý do, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân được phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở đất nuôi trồng thủy sản, nhằm đáp ứng yêu cầu cuộc sống về phát triển nhà ở đối với Nhân dân, đảm bảo an cư, lập nghiệp.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc chuyển mục đích đất trồng lúa sang đất ở thuộc trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp quy định tại điểm b khoản này. Việc chuyển đất nông nghiệp sang đất ở thuộc trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp quy định tại điểm b khoản này. Việc chuyển đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản thuộc trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp quy định tại điểm a khoản này.

(371) Về ý kiến đề nghị 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).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định thống nhất theo tên loại đất mới “đất chăn nuôi tập trung” quy định tại Điều 10 dự thảo Luật.

(372) Về ý kiến đề nghị 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 116 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 .

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Ý kiến góp ý liên quan đến kỹ thuật soạn thảo. Dự thảo quy định thống nhất với các loại đất quy định tại Điều 10 dự thảo Luật.

(373) Về ý kiến đề nghị 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?

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Các trường hợp nêu theo ý kiến góp ý được áp dụng khoản 2 Điều này thực hiện đăng ký biến động đất đai.

(374) Về ý kiến đề nghị quy định rõ người sử dụng đất sau khi chuyển mục đích phải sử dụng đúng quy hoạch, đúng mục đích

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định cụ thể tại Chương quyền và nghĩa vụ, trong đó có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích sử dụng đất tại Điều 30 dự thảo Luật nên không quy định lại trong các điều cụ thể.

(375) Về ý kiến đề 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 (Ví dụ: Đất trồng lúa chuyển sang đất nuôi trồng thủy sản hoặc sang đất làm muối thì giá đất của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng thấp hơn giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định cụ thể tại Chương quyền và nghĩa vụ, trong đó

có nghĩa vụ tài chính tại Điều 30 dự thảo Luật nên không quy định lại trong các điều cụ thể.

(376) Về ý kiến 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...

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định như Dự thảo Luật nhằm đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất đã nộp tiền cho Nhà nước trước đây nay chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch của Nhà nước thì không phải nộp thêm tiền, bình đẳng trong chi phí đầu vào của sản xuất kinh doanh từ chi phí về đất đai như trường hợp nay mới được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

(377) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Khoản 3 đã quy định loại trừ các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép thì các trường hợp còn lại phải đăng ký biến động.

(378) Về ý kiến đề nghị: 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; Đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu, bổ sung cho phù hợp.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Các trường hợp chuyển đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang đất nông nghiệp, đất ở sang đất khác thuộc trường hợp đăng ký biến động đất đai quy định tại khoản 3 Điều này.

(379) Về ý kiến 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định về các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất. Việc chuyển mục đích sử dụng đất gồm cả trường hợp chuyển một phần hay toàn bộ thửa đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định về tách, nhập thửa đất, thửa đất tối thiểu quy định trong Luật này. “Chuyển mục đích đất nông nghiệp cùng thửa đất ở sang đất ở” thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 112 và thuộc trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp quy định tại điểm b khoản 1.

(380) Về ý kiến đề nghị làm rõ các trường hợp chuyển mục đích sử dụng

đất áp dụng với toàn bộ hay 1 phần diện tích của Dự án.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định về các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất. Việc chuyển mục đích sử dụng đất gồm cả trường hợp chuyển một phần hay toàn bộ thửa đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định về tách, nhập thửa đất, thửa đất tối thiểu quy định trong Luật này..

(381) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc chuyển mục đích rừng thực hiện theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp. Để cải cách thủ tục hành chính, Chính phủ quy định thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thủ tục chuyển mục đích rừng và có liên kết để thủ tục, cơ sở dữ liệu.

*(382) Về ý kiến đề nghị 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc khoản 1 thì thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và việc đăng ký biến động đất đai đã được quy định cụ thể tại chương đăng ký đất đai trong dự thảo Luật nên sẽ khắc phục tình trạng bỏ sót hoặc chồng chéo trường hợp phải xin phép với trường hợp đăng ký, không đăng ký như quy định hiện hành.

(383) Về ý kiến đề nghị: Điểm a, khoản 1, đề nghị quy định chuyển mục đích đất 2 vụ lúa trở lên mới phải xin phép

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật Đất đai quy định thống nhất với phân loại đất trong Dự thảo Luật là đất trồng lúa.

(384) Về ý kiến đề nghị Khoản 2: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Các hình thức sử dụng đất tôn giáo được quy định cụ thể tại Điều 206 dự thảo Luật, trong đó

không có trường hợp tổ chức tôn giáo chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất cơ sở tôn giáo.

(385) *Về ý kiến 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. Lý do: Do đặc điểm lịch sử và tập quán khu vực Đồng bằng sông Cửu Long thường chôn cất (dòng họ) trên đất nhà và khi đo đạc lập bản đồ địa chính ghi nhận là đất nghĩa địa, nhưng hiện nay phần mộ đã được cải táng, đất chuyển sang mục đích khác nhưng không có cơ sở để thay đổi mục đích trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định hình thành nghĩa trang mới thì hình thức sử dụng đất là Nhà nước thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng và giao đất có thu tiền sử dụng đất nên không có trường hợp chuyển mục đích để làm nghĩa trang như ý kiến góp ý.

(386) *Về ý kiến đề nghị: 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, các trường hợp giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án và không chồng chéo như ý kiến góp ý.

(387) *Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, các trường hợp giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án theo hướng chủ yếu đấu giá, đấu thầu theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW.

(388) Về ý kiến đề nghị cần có quy định cụ thể về quy định hạn mức chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở. Chẳng hạn tại Thành phố, khu vực nội thành phải khác so với ngoại thành. Về việc giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng: Về căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì hiện nay pháp luật về đất đai có các quy định như sau: (i) Tại Khoản 1 Điều 52 Luật Đất đai 2013 quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất “Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất”. (ii) Tại Khoản 2 Điều 35 Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc lập kế hoạch sử dụng đất “...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”. (iii) Tại Khoản 3 Điều 40 Luật Đất đai quy định căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện “Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện”. Hiện nay người dân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn trong các khu vực đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất là đất ở nông thôn là rất lớn. Tuy nhiên, tại các khu vực trên chưa có quy hoạch phân khu (1/2000, 1/5000), quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn. Do đó, 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. Chuyển mục đích sử dụng đất cũng phải đảm bảo mật độ xây dựng để đảm bảo quyền lợi cho người dân và Nhà Nước thu được tiền sử dụng đất cũng cao.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định 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 để giảm thủ tục phiền hà phải đăng ký hàng năm vào kế hoạch sử dụng đất như quy định hiện hành và thống nhất với hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong dự thảo Luật.

(389) Về ý kiến đề nghị: Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở tại đô thị (ODT) sang đất thương mại, dịch vụ (TMD) thuộc trường hợp không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo đó, người sử dụng đất khi thực

hiện đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký đất đai; tuy nhiên điều kiện để chuyển mục đích loại đất này lại không được quy định cụ thể gây khó khăn cho cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục này. 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc khoản 1 thì thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và việc đăng ký biến động đất đai đã được quy định cụ thể tại chương đăng ký đất đai trong dự thảo Luật.

(390) Về ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm a khoản 1 của dự thảo theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 57 Luật đất đai năm 2013: “a) Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối”. Vì theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 dự thảo quy định “a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất chuyên trồng lúa, đất lúa còn lại và đất trồng cây hàng năm khác” nếu như quy định như dự thảo thì đất trồng lúa thuộc nhóm đất trồng cây hàng năm theo phân loại đất khi thực hiện chuyển mục đích sang đất trồng cây hàng năm khác cũng thuộc các trường hợp phải xin phép, đề xuất việc chuyển mục đích từ đất trồng lúa sang đất trồng cây hàng năm chuyển sang trường hợp chuyển mục đích không phải xin phép, phải đăng ký biến động. Cũng có ý kiến khác đề nghị bổ sung cụm từ: a) Chuyển đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp **trừ trường hợp chuyển sang đất trồng cây hàng năm**. Lý do: Đất trồng lúa thuộc loại đất trồng cây hàng năm theo điểm a khoản 1 Điều 10. Phân loại đất. 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. Đối với các trường hợp phải đăng ký biến động theo quy định tại khoản 3 dự thảo. Đề xuất đưa vào các trường hợp cụ thể nào phải đăng ký biến động trong dự thảo Luật. Đối với 03 nội dung trên có thể bổ sung thêm khoản 5 “Chính phủ hướng dẫn chi tiết nội dung này” để hướng dẫn chi tiết các nội dung mà Luật chưa quy định cụ thể.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc khoản 1 thì thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và việc đăng ký biến động đất đai đã được quy định cụ thể tại chương đăng ký đất đai trong dự thảo Luật nên sẽ khắc phục tình trạng bỏ sót hoặc chồng chéo trường hợp phải xin phép với trường hợp đăng ký, không đăng ký như quy định hiện hành.

(391) Về ý kiến đề nghị sửa khoản “1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép: ...” thành “1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có

thẩm quyền đồng ý hoặc quyết định.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Ý kiến liên quan đến kỹ thuật soạn thảo sẽ rà soát để thống nhất trong toàn bộ dự thảo Luật.

(392) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Ý kiến góp ý liên quan đến kỹ thuật soạn thảo các điểm d, e, g khoản 1 Điều 121 cho thống nhất với cách viết các điểm khác..

(393) Về ý kiến đề nghị: Khoản 3 Điều 121. Theo quy định này sẽ tạo kẽ hở cho việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc phi nông nghiệp sang đất ở mà không phải nộp tiền sử dụng đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Khoản 3 đã quy định cụ thể về đối tượng, về loại đất được áp dụng quy định này để không bị lợi dụng như ý kiến góp ý.

(394) Về ý kiến đề nghị bổ sung vào đoạn 2 của khoản 3 Điều 121 như sau: “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 hoặc đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật thống nhất nguyên tắc giải quyết chuyển lại thành đất ở như nguồn gốc ban đầu để giải quyết nhu cầu sử dụng đất làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, còn việc chuyển sang đất phi nông nghiệp thì thực hiện theo quy định chung tại khoản 1 Điều này.

(395) Về ý kiến đề nghị: Tại khoản 4 Điều 121, đề nghị cần quy định cụ thể hạn mức cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất. Cụ thể: Hạn mức cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được xét theo nhu cầu của địa phương hay xét theo nhu cầu đăng ký của người sử dụng đất. Quy định cụ thể hạn mức được phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở đô thị, đất ở nông thôn đối với hộ gia đình, cá nhân theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Khoản 4 dự thảo giao Chính phủ quy định hạn mức chuyển mục đích sử dụng các loại đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương đã bao gồm các loại đất như ý kiến góp ý.

(396) Về ý kiến đề nghị: Nội dung quy định “Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp”, đề nghị tách thành 02 nội dung: (1) Chuyển đất nông

nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; (2) Chuyển “đất nông nghiệp gắn liền với nhà ở” sang đất ở (đất vườn, ao trong thửa đất có nhà ở). Vì quy định, trình tự thủ tục chuyển mục đích và giá đất đối với 2 loại đất này khác nhau. Việc quy định chung “Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp” dễ bị lợi dụng để chuyển đất nông nghiệp (không có nhà ở) sang đất ở.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thống nhất với phân loại đất trong dự thảo Luật, nên không có loại đất nông nghiệp gắn liền với nhà ở như ý kiến góp ý.

(397) Về ý kiến đề nghị: Điểm b, khoản 1 Điều 121 dự 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 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Điều kiện về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa được quy định tại khoản 1 Điều 122 dự thảo Luật.

(398) Về ý kiến đề nghị: 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:”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Khoản 1 Điều 121 quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, người sử dụng đất đã được quy định tại Điều 5 dự thảo Luật.

(399) Về ý kiến đề nghị: Nghiên cứu sửa đổi Khoản 1, điều 121 Luật đất đai để không bị chông 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, 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Khoản 1 Điều 121 quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, việc quản lý và sử dụng rừng thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

(400) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Điều 121 dự thảo Luật đã quy định cụ thể các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện đăng ký biến động nhằm quản lý chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất.

(401) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Tại Điều 116 dự thảo Luật đã quy định căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó có căn kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; căn cứ cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, giao Chính phủ quy định chi tiết việc chuyển mục đích sử dụng đất.

(402) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Tại Điều 116 dự thảo Luật đã quy định căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó có căn kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

(403) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được Quốc hội thông qua, Thủ tướng Chính phủ đã ký ban hành quyết định phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương, trong đó có chỉ tiêu đất trồng lúa...

(404) Về ý kiến đề nghị: 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. 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Tiếp tục kế thừa quy định tại Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 về thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua việc sử dụng đất trồng lúa và đất rừng, đồng thời, thực hiện phân cấp thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, giao Chính phủ quy định chi tiết việc chuyển mục đích sử dụng đất.

(405) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo quy định về các trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (ít hơn so với quy định hiện hành) nhằm thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW, góp phần nuôi dưỡng nguồn thu từ thuê đất hàng năm cho nhiều năm, giảm chi phí đầu vào cho sản xuất kinh doanh góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế đất nước.

1.7. Điều 122. Về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất

(406) Về ý kiến đề nghị: Đa số ý kiến thống nhất phân cấp như dự thảo nhưng phải có điều kiện, tiêu chí, chế tài để kiểm soát. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị không phân cấp để quản lý nghiêm ngặt diện tích đất trồng lúa đảm bảo an ninh lương thực và bảo vệ rừng; có ý kiến đề nghị tăng diện tích tối thiểu phải xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ so với quy định hiện hành mà không phân cấp hết cho địa phương.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc phân cấp thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là cần thiết, đồng thời dự thảo Luật đã chế định việc chuyển mục đích phải dựa trên các căn cứ như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chuyên ngành, các điều kiện, tiêu chí cụ thể đối với việc chuyển mục đích sử dụng từng loại đất,... và đã có quy định về cơ chế kiểm tra, giám sát việc chuyển mục đích sử dụng đất của các địa phương tại các Điều 218, 219, 220 và 221 của dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân.

(407) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đang thể chế theo hướng tiếp tục phân cấp, phân quyền quản lý cho địa phương và giao Chính phủ quy định cụ thể về tiêu chí, điều kiện, được xây dựng trên cơ sở các tỉnh đang triển khai thí điểm phân cấp thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (Hải Phòng, Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa, Cần Thơ).

(408) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đang thể chế theo hướng tiếp tục phân cấp, phân quyền quản lý cho địa phương

và giao Chính phủ quy định cụ thể về tiêu chí, điều kiện, được xây dựng trên cơ sở các tỉnh đang triển khai thí điểm phân cấp thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (Hải Phòng, Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa, Cần Thơ).

(409) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đang thể chế theo hướng tiếp tục phân cấp, phân quyền quản lý cho địa phương và giao Chính phủ quy định cụ thể về tiêu chí, điều kiện, được xây dựng trên cơ sở các tỉnh đang triển khai thí điểm phân cấp thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (Hải Phòng, Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa, Cần Thơ).

(410) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật chỉ quy định các điều kiện. Nghị định của Chính phủ tiếp tục quy định cụ thể hơn về các điều kiện, tiêu chí và trình tự, thủ tục đánh giá các điều kiện.

(411) Về ý kiến 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 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đang thể chế theo hướng tiếp tục phân cấp, phân quyền quản lý cho địa phương và giao Chính phủ quy định cụ thể về tiêu chí, điều kiện, được xây dựng trên cơ sở các tỉnh đang triển khai thí điểm phân cấp thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (Hải Phòng, Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa, Cần Thơ).

(412) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật tiếp tục kế thừa quy định phân cấp thẩm quyền cho UBND các cấp trong Luật hiện hành và gắn với yêu cầu kiểm soát thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là nội dung cần kiểm soát do liên quan đến quyết định về chênh lệch giá đất khi được chuyển mục đích, tránh phát sinh lợi dụng, tiêu cực.

(413) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nghị định của Chính phủ quy định cụ thể trong văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất có các trường hợp cụ thể như chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

(414) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định phân cấp cho HĐND cấp tỉnh và Chính phủ quy định cụ thể tiêu chí, điều kiện, trong đó có tính đến trường hợp như ý kiến góp ý.

(415) Về ý kiến đề nghị: 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (trong đó có đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất) được quy định tại Điều 112 dự thảo Luật, nên không quy định lại tại điều này.

(416) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Yên cầu về quốc phòng, an ninh đã được đặt ra và giải quyết từ khi lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy định tại khoản này là để triển khai dự án cụ thể căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

(417) Về ý kiến đề 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất hiện hành thì thời điểm hoàn thành nghĩa vụ tài chính là sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất và trước khi bàn giao đất trên thực địa, trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, ý kiến của Bộ Tài chính thuộc biện pháp tổ chức thực hiện quyết định giao đất, cho thuê đất.

(418) Về ý kiến đề nghị: 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 cần 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 chồng 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định phân cấp toàn bộ cho HĐND cấp tỉnh không phụ thuộc vào có hay không có dự án, đề nghị sửa đổi Điều 19 Luật Lâm nghiệp cho thống nhất đồng bộ với việc phân cấp này.

(419) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đang thể chế theo hướng tiếp tục phân cấp, phân quyền quản lý cho địa phương và giao Chính phủ quy định cụ thể về tiêu chí, điều kiện, được xây dựng trên cơ sở các tỉnh đang triển khai thí điểm phân cấp thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (Hải Phòng, Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa, Cần Thơ).

(420) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đang thể chế theo hướng tiếp tục phân cấp, phân quyền quản lý cho địa phương và giao Chính phủ quy định cụ thể về tiêu chí, điều kiện, được xây dựng trên cơ sở các tỉnh đang triển khai thí điểm phân cấp thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (Hải Phòng, Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa, Cần Thơ).

(421) Về ý kiến đề nghị: 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định thống nhất không phân biệt loại dự án để thuận tiện cho địa phương thực hiện, hiện hành Luật Lâm nghiệp cũng quy định trình Thủ tướng Chính phủ mọi trường hợp chuyển mục đích rừng mà không trừ dự án đã được Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư. Mặt khác, dự án tại thời điểm Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư thường chưa cụ thể, chưa chính xác diện tích các loại đất nên để Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm thông qua cụ thể chính xác diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là cơ sở để bồi thường cho người sử dụng đất.

(422) Về ý kiến đề nghị 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".

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định phân cấp toàn bộ cho HĐND cấp tỉnh. Đồng thời, đề nghị Quốc hội sửa đổi Điều 19 Luật Lâm nghiệp cho đồng bộ thống nhất.

(423) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định phân cấp toàn bộ cho HĐND cấp tỉnh không phụ thuộc vào việc chuyển mục đích theo dự án hay không có dự án.

(424) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Ý kiến góp ý về kỹ thuật soạn thảo trong Dự thảo Luật có tính kế thừa quy định hiện hành; Nghị định của Chính phủ sẽ quy định cụ thể về trình tự thủ tục gồm cả trường hợp có và không có dự án, đồng thời đề nghị sửa đổi Điều 19 Luật Lâm nghiệp cho thống nhất đồng bộ với việc phân cấp này.

(425) Về ý kiến đề nghị 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. (UBND tỉnh Thanh Hóa). 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Ý kiến góp ý được thực hiện theo quy định của thể trong Nghị định của Chính phủ.

(426) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Theo Dự thảo Luật quy định thông tin này được lấy từ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

(427) Về ý kiến đề nghị Khoản 3 có thể chuyển về các điều quy định về dự án có sử dụng đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật chỉ quy định các điều kiện của người xin giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để khắc phục tình trạng đất được giao/ thuê nhưng không sử dụng, sử dụng đất chậm tiến độ. Điều kiện về dự án thực hiện theo pháp luật về đầu tư và pháp luật chuyên ngành. Đồng thời, để cải cách thủ tục hành chính, Nghị định của Chính phủ quy định thời điểm và thủ tục đánh giá các điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện đồng thời thời điểm và thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án.

(428) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo quy định theo phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai, điều kiện về dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành liên quan trong từng thời kỳ.

(429) Về ý kiến đề nghị: 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 vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Ý kiến góp ý được thực hiện theo quy định của thể trong Nghị định của Chính phủ.

(430) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định phân cấp toàn bộ cho HĐND cấp tỉnh không phụ thuộc vào quy mô như ý kiến góp ý.

(431) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Hành vi không hoàn thành nghĩa vụ tài chính cũng là một loại hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thuộc điểm c khoản này.

(432) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Một số quy định cụ thể về Điều này được quy định của thể trong Nghị định của Chính phủ..

(433) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định phân cấp toàn bộ cho HĐND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương, UBND cấp tỉnh, cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền sau khi được HĐND cấp tỉnh chấp thuận.

(434) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định phân cấp toàn bộ cho HĐND cấp tỉnh và Chính phủ quy định tiêu chí, điều kiện.

(435) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: dự án tại thời điểm Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư thường chưa cụ thể, chưa chính xác diện tích các loại đất nên để Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm thông qua cụ thể chính xác diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là cơ sở để bồi thường cho người sử dụng đất.

(436) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc khoản 1 thì

thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và việc đăng ký biến động đất đai đã được quy định cụ thể tại chương đăng ký đất đai trong dự thảo Luật.

(437) Về ý kiến cho rằng, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Luật Đầu tư 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. Như vậy, quy định tại khoản 1 Điều 122 dự thảo Luật sẽ dẫn tới trường hợp dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất đã được Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư thì để được chuyển mục đích sử dụng đất cần phải có thêm Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua. Trong trường hợp này, cần phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân là không cần thiết (vì Quốc hội đã chấp thuận chủ trương đầu tư rồi) và có thể làm kéo dài thêm thủ tục của dự án đầu tư. Do đó, đề nghị loại trừ trường hợp dự án đầu tư đã được Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư trong quy định tại khoản 1 Điều 122 dự thảo Luật.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định thống nhất không phân biệt loại dự án để thuận tiện cho địa phương thực hiện, hiện hành Luật Lâm nghiệp cũng quy định trình Thủ tướng Chính phủ mọi trường hợp chuyển mục đích rừng mà không trừ dự án đã được Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư. Mặt khác, dự án tại thời điểm Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư thường chưa cụ thể, chưa chính xác diện tích các loại đất nên để Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm thông qua cụ thể chính xác diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là cơ sở để bồi thường cho người sử dụng đất.

(438) Về ý kiến đề nghị: Tại khoản 2 quy định “Đối với các dự án đầu tư vào khu vực hạn chế sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư ...” đề nghị quy định cụ thể, làm rõ “khu vực hạn chế sử dụng đất” là khu vực như thế nào?

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc xác định cụ thể về khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư được thực hiện khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của dự thảo Luật làm căn cứ quản lý, sử dụng đất.

(439) Về ý kiến đề nghị Điều c khoản 3 Điều 122 của dự thảo có quy định: “Để giải quyết vướng mắc hiện nay, Đề nghị bổ sung, làm rõ theo tiêu chí và điều kiện do Chính phủ quy định cụ thể ra sao để giải quyết một số tồn đọng, vướng mắc tại địa phương như sau: (1) Các trường hợp chuyển mục đích của hộ gia đình, cá nhân có phải lập dự án đầu tư hay không? (2) Đối với phần diện tích trước đây thực hiện giao đất để trồng rừng nhưng từ thời điểm giao đất, phân

diện tích đất trên không hình thành rừng thì sau khi điều chỉnh quy hoạch có phải thực hiện chuyển mục đích theo Điều 121, Điều 122 dự thảo Luật sửa đổi hay không? hay thực hiện thu hồi đất để tạo quỹ đất thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia (giao đất cho các hộ thiếu đất sản xuất).”. Vậy đối với trường hợp nhà đầu tư 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 pháp khắc phục đối với hành vi vi phạm nhưng đã chấp hành xong hình thức xử phạt, khắc phục hậu quả và hiện nay không có hành vi vi phạm nào khác sẽ được Nhà nước xem xét giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc xác định không có hành vi vi phạm pháp luật đất đai thực hiện theo quy định chung của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, hình sự. Đồng thời, Chính phủ quy định cụ thể hơn nội dung này.

(440) Về ý kiến đề nghị Điểm b Khoản 3 sửa thành “Đã hoàn thành thủ tục đảm bảo thực hiện dự án đối với trường hợp phải thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật chỉ quy định các điều kiện, thời điểm xác định là đã hoàn thành hay chưa hoàn thành được thực hiện theo quy định trong Nghị định của Chính phủ gắn với yêu cầu cải cách hành chính.

(441) Về ý kiến đề nghị Điều 122, đề nghị xem xét bổ sung điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối tượng là hộ gia đình, cá nhân.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối tượng là hộ gia đình, cá nhân được quy định trên cơ sở quy định hiện hành không có điều kiện như trường hợp có dự án để thúc đẩy phát triển kinh tế hộ mà Nhà nước kiểm soát thông qua quy định cụ thể về trình tự, thủ tục.

1.8. Điều 123. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

(442) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nội dung này đã được quy định cụ thể tại Điều 206 dự thảo Luật

(443) Về ý kiến 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

ngợi 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành để quy định cụ thể theo từng loại đối tượng sử dụng đất và hình thức sử dụng đất. Việc quy định giao đất ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất ở do được bồi thường hoặc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đã quy định tại khoản 3 Điều này của dự thảo Luật lấy ý kiến Nhân dân.

(444) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật tiếp tục kế thừa quy định phân cấp thẩm quyền cho UBND các cấp từ năm 2001 và thể chế chủ trương phân cấp phân quyền trong giai đoạn hiện nay.

(445) Về ý kiến đề nghị tăng thẩm quyền của UBND cấp huyện được quy định tại Khoản 2 Điều này.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật tiếp tục kế thừa quy định phân cấp thẩm quyền cho UBND các cấp trong Luật hiện hành và gắn với yêu cầu kiểm soát thẩm quyền này.

(446) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật tiếp tục kế thừa quy định phân cấp thẩm quyền cho UBND các cấp trong Luật hiện hành và gắn với yêu cầu kiểm soát thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là nội dung cần kiểm soát do liên quan đến quyết định về chênh lệch giá đất khi được chuyển mục đích, tránh phát sinh lợi dụng, tiêu cực.

(447) Về ý kiến 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 Đầu tư, trước khi UBND cấp huyện cho phép chuyển đổi mục đích

sử dụng đất, cho thuê đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật tiếp tục kế thừa quy định phân cấp thẩm quyền cho UBND các cấp trong Luật hiện hành và gắn với yêu cầu kiểm soát thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là nội dung cần kiểm soát do liên quan đến quyết định về chênh lệch giá đất khi được chuyển mục đích, tránh phát sinh lợi dụng, tiêu cực.

(448) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật tiếp tục kế thừa quy định phân cấp thẩm quyền cho UBND các cấp trong Luật hiện hành và gắn với yêu cầu kiểm soát thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là nội dung cần kiểm soát do liên quan đến quyết định về chênh lệch giá đất khi được chuyển mục đích, tránh phát sinh lợi dụng, tiêu cực.

(449) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật tiếp tục kế thừa quy định phân cấp thẩm quyền cho UBND các cấp trong Luật hiện hành và gắn với yêu cầu kiểm soát thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là nội dung cần kiểm soát do liên quan đến quyết định về chênh lệch giá đất khi được chuyển mục đích, tránh phát sinh lợi dụng, tiêu cực.

(450) Về ý kiến 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”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật tiếp tục kế thừa quy định phân cấp thẩm quyền cho UBND các cấp trong Luật

hiện hành và gắn với yêu cầu kiểm soát thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là nội dung cần kiểm soát do liên quan đến quyết định về chênh lệch giá đất khi được chuyển mục đích, tránh phát sinh lợi dụng, tiêu cực.

(451) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định như Dự thảo Luật để tiếp tục kế thừa quy định phân cấp thẩm quyền cho UBND các cấp trong Luật hiện hành và gắn với yêu cầu kiểm soát thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là nội dung cần kiểm soát do liên quan đến quyết định về chênh lệch giá đất khi được chuyển mục đích, tránh phát sinh lợi dụng, tiêu cực.

(452) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Quy định như Dự thảo Luật không phát sinh thủ tục hành chính vì đây là công việc nội bộ của UBND cấp tỉnh và cấp huyện cần kiểm soát do liên quan đến quyết định về chênh lệch giá đất khi được chuyển mục đích, tránh phát sinh lợi dụng, tiêu cực.

(453) Về ý kiến đề nghị 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 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất thương mại đã được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 121 dự thảo Luật; chỉ cần thiết kiểm soát thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là nội dung cần kiểm soát do liên quan đến quyết định về chênh lệch giá đất khi được chuyển mục đích, tránh phát sinh lợi dụng, tiêu cực.

(454) Về ý kiến 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"..

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, đất ao trong cùng một thửa đất đang có nhà ở sang đất ở đã được quy định cụ thể tại Điều 112 và khoản 3 Điều 117 dự thảo Luật

(455) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành để đảm bảo tính thống nhất thực hiện qua các giai đoạn, nhất là các trường hợp thực hiện chuyển tiếp khi Luật này có hiệu lực thi hành. Việc xác định thẩm quyền giao đất trên cơ sở xác định công trình tôn giáo theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

(456) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành để đảm bảo tính thống nhất trong quản lý, sử dụng quỹ đất quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do lịch sử để lại qua các thời kỳ.

(457) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nội dung này đã được quy định cụ thể trong dự thảo luật, cụ thể: (1) Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định tại Điều 68

dự thảo Luật, (2) Thẩm quyền quyết định thu hồi đất (trong đó bao gồm cả đất đất quốc phòng, an ninh) được quy định tại Điều 79 dự thảo Luật. Tiếp thu: Bổ sung đoạn 2 vào khoản 2 Điều 196 dự thảo Luật trên cơ sở kế thừa quy định hiện hành tại khoản 2 Điều 148 Luật Đất đai 2013 cụ thể:

“2. 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.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích đất quốc phòng, an ninh, chuyển sang mục đích khác để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng theo quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được phê duyệt và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp đã được phê duyệt

(458) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành về phân cấp thẩm quyền quản lý đất đai cho UBND các cấp theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai 2013. Các bộ ngành sử dụng đất với tư cách là người sử dụng đất, có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

(459) Về ý kiến 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.”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật không quy định về Ban Quản lý Khu kinh tế, khu công nghệ cao có một số thẩm quyền quản lý nhà nước như Luật Đất đai hiện hành để thống nhất quản lý theo các loại đất trên địa bàn các cấp.

(460) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành về phân cấp thẩm quyền quản lý đất đai cho UBND các cấp theo pháp luật hiện hành và thống nhất với thẩm quyền thu hồi đất tương ứng với đối tượng giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

(461) Về ý kiến đề nghị 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành về phân cấp thẩm quyền quản lý đất đai cho UBND các cấp theo pháp luật hiện hành và thống nhất với thẩm quyền thu hồi đất tương ứng với đối tượng giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

(462) Về ý kiến đề nghị: Theo quy 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 bị kín thông tin, tạo điều kiện cho nhóm người cơ hội lợi ích nhóm thâm tóm đất đai Luật đất đai 1993, 2003, 2013.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành về phân cấp thẩm quyền quản lý đất đai cho UBND các cấp theo pháp luật hiện hành và thống nhất với thẩm quyền thu hồi đất tương ứng với đối tượng giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

(463) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định thẩm quyền cho Ban quản lý và Cảng vụ hàng không để hỗ trợ Ủy ban nhân dân trong quá trình giao đất, cho thuê đất, tiếp nhận và rà soát hồ sơ, sau đó trình Ủy ban nhân dân quyết định giao đất, cho thuê đất, do việc sử dụng đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao, cảng hàng không, sân bay dân dụng khá đặc thù, nên Ban quản lý và Cảng vụ hàng không là chủ thể quản lý trực tiếp sẽ nắm rõ việc khai thác quyền sử dụng đất trong khu vực này.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: tiếp tục quy định về thẩm quyền của Ban quản lý và Cảng vụ hàng không trong Điều chế độ sử dụng đất cảng hàng không, sân bay dân dụng do tính đặc thù.

(464) Về ý kiến đề nghị 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.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Nội dung góp ý liên quan đến kỹ thuật soạn thảo trong Dự thảo Luật kế thừa quy định của Luật Đất đai.

(465) Về ý kiến đề nghị: Tại khoản 2 Điều 123 dự thảo quy định: “2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: 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 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”. Mặt khác, tại khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020 quy định thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: Dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng, dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, 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. Bên cạnh đó, kiến nghị bổ sung điểm b khoản 2 Điều 123 dự thảo theo hướng giao Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể trình tự, thủ tục chuyển mục đích đất lúa, thu tiền bảo vệ đất lúa. Vì thời gian qua người dân phản ánh cho rằng địa phương đặt ra thêm thủ tục thu tiền bảo vệ đất lúa trong thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, cần có quy định cụ thể thu tiền bảo vệ đất lúa trong thủ tục chuyển mục đích làm cơ sở để địa phương hướng dẫn cho người dân thực hiện. 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. Đề nghị bổ sung quy định thẩm quyền cho Ban quản lý và Cảng vụ hàng không để hỗ trợ Ủy ban nhân dân trong quá trình giao đất, cho thuê đất, tiếp nhận và rà soát hồ sơ, sau đó trình Ủy ban nhân dân quyết định giao đất, cho thuê đất, do việc sử dụng đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao, cảng hàng không, sân bay dân dụng khá đặc thù, nên Ban quản lý và Cảng vụ hàng không là chủ thể quản lý trực tiếp sẽ nắm rõ việc khai thác quyền sử dụng đất trong khu vực này.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Dự thảo Luật tiếp kế thừa quy định phân cấp thẩm quyền cho UBND cấp huyện trong Luật hiện hành và gắn với

yêu cầu kiểm soát thẩm quyền này trước khi cho phép hộ gia đình, cá nhân 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. Đồng thời, tiếp tục quy định về thẩm quyền của Ban quản lý và Cảng vụ hàng không trong Điều chế độ sử dụng đất cảng hàng không, sân bay dân dụng do tính đặc thù.

(466) Về ý kiến đề nghị 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”.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành để đảm bảo tính thống nhất thực hiện qua các giai đoạn.

(467) Về ý kiến đề nghị Điều a khoản 2 Điều 123: 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 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định”. Lý do: để phù hợp với Luật Đầu tư và các Nghị định hướng dẫn Luật Đầu tư.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất thương mại đã được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 117 dự thảo Luật; chỉ cần thiết kiểm soát thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là nội dung cần kiểm soát do liên quan đến quyết định về chênh lệch giá đất khi được chuyển mục đích, tránh phát sinh lợi dụng, tiêu cực..

(468) Về ý kiến đề nghị: Tại khoản 3, 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.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Dự thảo Luật tiếp kế thừa quy định phân cấp thẩm quyền cho UBND cấp xã. Đồng thời, tiếp tục quy định về chế độ sử dụng khu kinh tế, khu công nghiệp trong Chương chế độ sử dụng đất trong dự thảo Luật.

(469) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định của pháp luật hiện hành. Việc ủy quyền, cấp ủy quyền thực hiện thống nhất theo quy định chung của pháp luật liên quan đến chức năng, nhiệm vụ, tổ chức bộ máy của UBND các cấp và không có quy định riêng trong Luật Đất đai.

(470) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Dự thảo Luật thể chế chủ trương của Đảng và Nhà nước tiếp tục phân cấp, phân quyền trong các lĩnh vực trong đó có quản lý đất đai cho địa phương nên ý kiến góp ý không phù hợp với chủ trương này.

(471) Về ý kiến đề nghị: Điểm a Khoản 3 đề nghị: Tăng thêm diện tích đất cho thuê từ 0,5 héc ta theo dự thảo nên 1 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của UBND cấp tỉnh.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Việc quy định tại điểm a khoản 3 Điều này được kế thừa quy định của Luật Đất đai hiện hành.

(472) Về ý kiến đề nghị: Điểm a, khoản 2, Điều 123 của dự thảo quy định: “2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp quyết định”. Trên thực tế, có rất nhiều trường hợp hộ gia đình, cá nhân 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 thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) với quy mô diện tích lớn và cũng phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất thì đất thương mại dịch vụ (TMD) và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) đều thuộc nhóm đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (CSK). như sau: “2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: 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 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;".

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Việc quy định tại điểm a khoản 3 Điều này được kế thừa quy định của Luật Đất đai hiện hành đảm bảo yêu cầu phân cấp thẩm quyền cho UBND cấp huyện gắn với yêu cầu kiểm soát thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là nội dung cần kiểm soát do liên quan đến quyết định về chênh lệch giá đất khi được chuyển mục đích, tránh phát sinh lợi dụng, tiêu cực.

(473) Về ý kiến đề nghị: Tại khoản 3 đề nghị bổ sung, thẩm quyền cho UBND xã được phép cho thuê đất chưa sử dụng trên địa bàn xã (để địa phương tiện quản lý về đất đai và tăng thêm ngân sách cho xã). Nhân dân đề nghị đối với các trường hợp cho thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê đất, nhưng doanh nghiệp, cá nhân thuê đất mà không sử dụng đúng mục đích thuê hoặc chuyển cho tổ chức, cá nhân khác thuê lại sử dụng vào mục đích khác, thì đề nghị thu hồi. Lý do đề nghị bổ sung: Vì đã có nhiều trường hợp thuê đất nhưng sử dụng không đúng mục đích. Đề nghị nâng tiền thế chân lên 20% trên tổng giá trị gói thầu khi lập hồ sơ đấu thầu, đấu giá (tránh trường hợp đấu thầu xong bỏ thầu).

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Việc quy định khoản 3 Điều này được kế thừa quy định của Luật Đất đai hiện hành thống nhất với quy định về trách nhiệm của cơ quan được giao đất để quản lý trong dự thảo Luật.

(474) Về ý kiến đề nghị: Khoản 3 Điều 123, đề nghị điều chỉnh thành (UBND cấp xã cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Việc quy định khoản 3 Điều này được kế thừa quy định của Luật Đất đai hiện hành quy định về thẩm quyền, việc cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá hay không đấu giá được quy định riêng trong dự thảo Luật.

(475) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Tiếp tục kế thừa quy định của Luật Đất đai năm 2013 về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện.

1.9. Điều 124. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

(476) Về ý kiến đề nghị: 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).

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành để bảo đảm quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất do thay đổi quy định của pháp luật.

(477) Về ý kiến đề nghị 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành chỉ quy định về hình thức sử dụng đất của người sử dụng đất do thay đổi quy định của pháp luật. Các hợp đồng/giao dịch về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật chuyên ngành có liên quan.

(478) Về ý kiến đề nghị: 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 tranh 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành chỉ quy định về hình thức sử dụng đất của người sử dụng đất do thay đổi quy định của pháp luật. Các hợp đồng/giao dịch về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật chuyên ngành có liên quan.

(479) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Bỏ đối tượng là hộ gia đình tại khoản 1; đồng thời, bổ sung quy định chuyên tiếp tại Điều 244 về hộ gia đình đã được giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

(480) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật kế thừa quy định hiện hành chỉ quy định về hình thức sử dụng đất của người sử dụng đất do thay đổi quy định của pháp luật. Các hợp đồng/giao dịch về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật chuyên ngành có liên quan.

(481) Về ý kiến 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). Đây là tồn tại đã phát sinh, nhưng chưa được quy định cụ thể để giải quyết dứt điểm.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Nội dung này đã được quy định cụ thể trong Luật hiện hành: các loại đất (bao gồm cả đất nông nghiệp) của tổ chức đã hết hạn sử dụng mà không được gia hạn thì Nhà nước thu hồi đất và không bồi thường về đất. Việc tiếp tục thực hiện quy định này góp đảm bảo bình đẳng trong tiếp cận quỹ đất cho sản xuất kinh doanh

(283) Về ý kiến đề nghị: 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 thì được ghi trong quyết định. 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. Các quy định của Luật này về chuyển 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.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Nội dung này đã được quy định cụ thể trong Luật hiện hành: các loại đất (bao gồm cả đất nông nghiệp) của tổ chức đã hết hạn sử dụng mà không được gia hạn thì Nhà nước thu hồi đất và không bồi thường về đất. Việc tiếp tục thực hiện quy định này góp đảm bảo bình

đăng trong tiếp cận quỹ đất cho sản xuất kinh doanh. Nội dung chuyên tiếp về các hợp đồng, giao dịch không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai.

(482) Về ý kiến đề nghị: 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.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Ý kiến Bộ Tư pháp liên quan đến kỹ thuật soạn thảo nên sẽ rà soát tổng thể các phần khác để thống nhất trong dự thảo Luật.

(483) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Ý kiến góp ý liên quan đến kỹ thuật soạn thảo vì nội dung về quyền được quy định trong Chương quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong dự thảo Luật.

(484) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Dự thảo bổ sung giải quyết chuyển tiếp 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 như ý kiến góp ý.

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

2.1. 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

(485) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Đối với các trường hợp đang sử dụng đất, Nhà nước sẽ xem xét công nhận quyền sử dụng đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc cho phép chuyển mục đích. Do đó không đặt vấn đề đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

(486) Về ý kiến đề nghị 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 không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Các nội dung kiến nghị thuộc về thủ tục hành chính. Do đó, dự thảo Luật sẽ xem xét giao Chính phủ quy định cụ thể về các thủ tục giao đất, cho thuê đất có liên quan đến dự án đầu tư.

2.2. Điều 126. Đấu giá quyền sử dụng đất

(487) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để thể chế nhiệm vụ, giải pháp đã được quy định tại Nghị quyết số 18-NQ/TW theo đó: 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. Về thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Do đó nguyên tắc đấu giá sẽ thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

(488) Về ý kiến đề nghị 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 tư

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Các nội dung vướng mắc sẽ được xem xét giải quyết tại điều khoản chuyên tiếp.

(489) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định phải hoàn thiện hạ tầng xong mới đấu giá quyền sử dụng đất

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Liên quan đến nội dung này tại Chương VIII của dự thảo Luật đã có quy định về các dự án tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất.

(490) Về ý kiến đề nghị bổ sung điều kiện chủ đầu tư sau khi được giao đất

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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Để nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc triển khai dự án, dự thảo Luật đã có quy định xử lý thu hồi đất đối với dự án không đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng đất chậm tiến độ 24 tháng so với dự án đầu tư.

IX.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội

1. Mục 1. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1.1. Về căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 125)

a) Ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế:

(491) Điểm b khoản 2 Điều 125 dự thảo Luật quy định căn cứ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm “văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất”. Ủy ban Kinh tế đề nghị quy định rõ chủ thể thẩm định nhu cầu sử dụng đất và tiêu chí thẩm định.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Do có một loại dự án đầu tư không phải lập theo quy định của Luật Đầu tư. Do đó việc quy định về văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất là phù hợp. Nội dung này sẽ quy định cụ thể trong Nghị định của Chính phủ để gắn với yêu cầu cải cách hành chính, thay đổi của pháp luật chuyên ngành liên quan trong từng giai đoạn.

b) Ý kiến thảo luận ở tổ:

(492) Về ý kiến đề nghị quy định rõ điều kiện, tiêu chí, mục đích chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Quyền chuyển mục đích sử dụng đất là một trong những quyền của người sử dụng đất để sử dụng đất với hiệu quả cao nhất. Để quản lý việc đầu cơ đất đai cần có nhiều giải pháp đồng bộ với các quy định có liên quan như quy định về quy hoạch, tách thửa, các quy định của pháp luật về quản lý thị trường bất động sản. Do đó, việc quy định về điều kiện chuyển mục đích sẽ làm hạn chế quyền của người dân có thể phát sinh tiêu cực trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính.

1.2. Về chuyển mục đích sử dụng đất

a) *Ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế:*

(493) Khoản 1 Điều 130 dự thảo Luật quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, tuy nhiên, chưa làm rõ cơ quan có thẩm quyền và cũng không giao Chính phủ quy định chi tiết về các điều kiện cụ thể để chuyển mục đích sử dụng đất (trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất đã được quy định tại Điều 131 dự thảo Luật). Do đó, Ủy ban Kinh tế đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định rõ điều kiện cụ thể, làm cơ sở để xem xét, quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất một cách công khai, minh bạch.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định cụ thể tại Điều 132 dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân (trên cơ sở kế thừa quy định tại Điều 59 Luật Đất đai năm 2013).

b) *Ý kiến thảo luận ở tổ:*

Có ý kiến cho rằng khoản 1 Điều 130 chưa có quy định cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang đất nông nghiệp nhưng khoản 3 lại quy định mở cho cả trường hợp khác. Có ý kiến cho rằng, mặc dù Luật Khoáng sản đã quy định về việc doanh nghiệp khai thác khoáng sản phải hoàn thổ, hoàn nguyên môi trường và trả đất cho địa phương quản lý, thực tế các doanh nghiệp vẫn phải tiếp tục sử dụng, quản lý các diện tích đất này để phù hợp với quy hoạch, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật của dự án, có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang đất nông nghiệp nhưng thiếu căn cứ pháp lý; đề nghị bổ sung quy định các trường hợp khác cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang đất nông nghiệp. Đề nghị quy định cụ thể tại điểm b khoản 1 Điều 130: chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm (không phải là đất có nguồn gốc từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở, trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản) sang đất ở hay không mặc dù thửa đất này đã phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Điều 117 dự thảo Luật quy định cụ thể 2 loại (chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép và phải đăng ký biến động) trên cơ sở kế thừa quy định của pháp luật về đất đai hiện hành để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội và đảm bảo yêu cầu quản lý của Nhà nước. Đối với các trường hợp đăng ký biến động sẽ được Chính phủ quy định thủ tục thực hiện cụ thể.

1.3. Về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử

dụng đất

(494) Về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất:

+ Loại ý kiến đề nghị tiếp tục phân cấp: Từ 5 ha trở lên thì thông qua Hội đồng nhân dân, còn dưới đó thì không cần thiết phải thông qua Hội đồng nhân dân.

+ Loại ý kiến đề nghị phân cấp phải có điều kiện, tiêu chí: Quy định rõ tiêu chí, điều kiện, cơ chế và chế tài để kiểm soát, không giao cho Chính phủ quy định cụ thể.

+ Loại ý kiến đề nghị quản lý nghiêm ngặt: đảm bảo duy trì diện tích đất trồng lúa theo quy định của Quốc hội, đảm bảo an ninh lương thực; cân nhắc tăng diện tích tối thiểu phải xin ý kiến Thủ tướng so hiện hành; quy định đồng bộ, thống nhất với thẩm quyền cho phép chuyển đổi rừng theo Luật Lâm nghiệp năm 2017.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW về “Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất của các doanh nghiệp nhà nước thoái vốn, cổ phần hoá và các loại đất được sử dụng đa mục đích; tăng cường phân cấp, phân quyền đi đôi với kiểm tra, giám sát, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong chuyển mục đích sử dụng đất.”. Dự thảo Luật đã phân cấp triệt để cho chính quyền địa phương tổ chức thực hiện.

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

2.1. Về giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất (Điều 134)

(495) Có tiêu chí, điều kiện để giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân thường trú tại xã mà không có đất hoặc chưa được Nhà nước giao đất; chỉ được giao đất một lần và trong phạm vi một tỉnh, tránh trường hợp sau khi giao đất thì hộ gia đình chuyển sang xã khác lại được xem xét giao đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Đối với các hộ đã được Nhà nước giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, nếu lần sau được giao đất sẽ vi phạm điều kiện là chưa được Nhà nước giao đất ở.

(496) Điểm q khoản 1 Điều 134 dự thảo Luật quy định Nhà nước giao đất,

cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất trong “các trường hợp đặc biệt về ưu đãi đầu tư và một số chính sách xã hội đặc thù khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định”. Ủy ban Kinh tế đề nghị làm rõ nội hàm và quy định cụ thể về “trường hợp đặc biệt về ưu đãi đầu tư” và “chính sách xã hội đặc thù”; quy định rõ một số nguyên tắc để Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất trong trường hợp này. Có ý kiến đề nghị điểm q khoản 1 Điều 134 cần quy định tiêu chí cụ thể ngay trong luật đối với các trường hợp đặc biệt về ưu đãi đầu tư và một số chính sách xã hội đặc thù khác để Chính phủ quy định cụ thể.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã dự liệu và quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế triển khai sẽ không thể tránh khỏi các trường hợp đặc biệt. Việc trao thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ là cần thiết để giải quyết những vấn đề cụ thể trong thực tế.

(497) Giải trình rõ lý do, sự cần thiết quy định về việc giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với các trường hợp: “giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp chuyển nơi công tác sang tỉnh khác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền mà chưa được giao đất ở, nhà ở” (điểm d khoản 1 Điều 134); “xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ” (điểm d khoản 1 Điều 134); “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” (điểm đ khoản 1 Điều 134). Rà soát lại điểm d, đ, e khoản 1 Điều 134 theo hướng chặt chẽ, hợp lý hơn về đối tượng đi kèm với những tiêu chí.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Các trường hợp được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất đều là các trường hợp thuộc đối tượng hưởng các chính sách của Nhà nước về nhà ở, đất ở. Đồng thời các quy định này để cụ thể hóa quy định tại khoản 3 Điều 59 của Hiến pháp về việc “3. Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở.”

(498) Điểm g khoản 1 Điều 134 quy định trường hợp “cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật”, tuy nhiên, quy định này không áp dụng đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê nên

chưa bảo đảm công bằng cho các đối tượng được Nhà nước cho thuê đất.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đã được hưởng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định. Đồng thời, quy định này để khuyến khích các tổ chức kinh tế chuyển sang thuê đất trả tiền hàng năm đúng theo chủ trương của Đảng tại Nghị quyết số 18-NQ/TW.

(499) Sửa điểm n khoản 1 Điều 134 như sau: “Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế bị thu hồi đất sản xuất kinh doanh theo quy định tại Điều 85 và Điều 86 của Luật này mà tại thời điểm thu hồi đất còn tối thiểu 1/3 (hoặc tối thiểu 5 năm) thời hạn sử dụng đất và tổ chức có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh;”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế bị thu hồi đất sản xuất kinh doanh để khuyến khích sản xuất mang lại giá trị gia tăng cho nền kinh tế là cần thiết. Do đó, khi tổ chức kinh tế bị mất nơi sản xuất, Nhà nước nên có chính sách hỗ trợ giao đất, cho thuê đất tại nơi mới để tổ chức kinh tế sớm phục hồi sản xuất mang lại hiệu quả kinh tế, công ăn việc làm, đảm bảo an sinh xã hội.

(500) Về ý kiến đề nghị Ủy ban Kinh tế đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, quy định hình thức giao đất, cho thuê đất trong trường hợp chấp thuận nhà đầu tư; nghiên cứu bổ sung đối tượng giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất là các công trình văn hóa, di tích lịch sử, di sản văn hóa ở vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Hiện nay, tại Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 đã quy định cụ thể 4 trường hợp lựa chọn đầu tư tương ứng với hình thức sử dụng đất (như đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất, không đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất). Do vậy, dự thảo Luật quy định cụ thể từng Điều riêng về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất, không đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, là đảm bảo tính thống nhất với các hình thức lựa chọn nhà đầu tư.

2.2. Về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (Các Điều 135, 136 và 137)

(501) Về ý kiến đề nghị mở rộng hình thức cho thuê đất theo phương thức đấu giá quyền thuê đất thay vì giao đất nhằm tạo cơ sở tăng thu tiền sử dụng đất cho Nhà nước.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc đấu giá quyền sử dụng đất để tăng thu cho ngân sách nhà nước là cần thiết song chỉ tập trung vào một số loại đất có giá trị gia tăng cao như thương mại, dịch vụ, nhà ở thương mại. Đối với các loại đất phục vụ sản xuất tạo ra của cải cho nền kinh tế nên giao đất cho nhà đầu tư để tránh tình trạng chi phí đầu vào tăng cao ảnh hưởng đến sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

(502) Về ý kiến đề nghị cần quy định cụ thể về điều kiện tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), không nên dẫn chiếu “điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản” như tại điểm c khoản 3 Điều 135 dự thảo Luật để bảo đảm chặt chẽ, phù hợp với phạm vi điều chỉnh của các luật, tránh chồng chéo, trùng lặp.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ngoài việc tuân thủ quy định của Luật Đất đai năm 2013 còn phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản. Do đó, việc dẫn chiếu là cần thiết để tránh tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo khi áp dụng pháp luật.

(503) Về ý kiến đề nghị quy định rõ tỷ lệ đất ở chiếm tỷ lệ bao nhiêu thì được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, dự án nhà ở thương mại. Tỷ lệ diện tích đất do nhà nước quản lý bao nhiêu thì thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Trên thực tế diện tích đất do Nhà nước quản lý nằm trong các dự án nhận chuyển nhượng có hình dạng và kích thước phong phú. Việc quy lệ tỷ lệ % diện tích có thể phù hợp đối với dự án có diện tích đất vừa phải nhưng đối với dự án có diện tích lớn thì diện tích đất công sẽ là rất lớn. Do đó, dự thảo Luật chỉ nên quy định mang tính nguyên tắc, quy định cụ thể nên giao cho địa phương quy định để phù hợp với thực tế.

(504) Cho phép góp vốn bằng quyền sử dụng đất, giúp người dân giữ được quyền sử dụng đất góp phần giải quyết vướng mắc trong giải phóng mặt bằng.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Thực tế các dự án sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất thường là các dự án nhà ở thương mại. Sau khi dự án đủ điều kiện chuyển nhượng sẽ chuyển nhượng sản phẩm của dự án cho người khác. Do đó nếu quy định người sử dụng đất vẫn có quyền đối với thửa đất của mình thì sẽ không thực hiện được cơ chế này.

(505) Việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo lợi

ích của người dân nhưng sẽ xảy ra một vấn đề là dự án nhà đầu tư thỏa thuận mức bồi thường cao, dự án do Nhà nước thu hồi đất thì mức bồi thường thấp, như vậy sẽ xảy ra tình trạng bất bình đẳng. Bộ quy định về thỏa thuận và thu hồi bất cứ lĩnh vực nào (công cộng, quốc phòng - an ninh, giao cho nhà đầu tư) nhưng phải bảo đảm công bằng và thực hiện được yêu cầu về nơi bố trí tái định cư bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Để doanh nghiệp tự thỏa thuận với người dân thì là vấn đề vô cùng khó; cần phải tiếp tục nghiên cứu thêm kinh nghiệm của nước ngoài. Thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo giá thỏa thuận tại Điều 138, khi người sử dụng đất không thiện chí hoặc cố tình ép giá thì cũng không giải phóng mặt bằng được.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đã nêu chủ trương “*Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại.*”. Mặt khác, việc thực hiện theo cơ chế này giúp Nhà nước bớt được gánh nặng về ngân sách đồng thời đảm bảo hài hòa lợi ích giữa người dân, nhà nước và doanh nghiệp. Do đó, bên cạnh cơ chế Nhà nước thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện các dự án nhà ở thương mại thì cần tiếp tục duy trì cơ chế sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

X. 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

X.1. Giải trình ý kiến Nhân dân

1. Các ý kiến góp ý chung

(506) *Về ý kiến đề nghị Nhà nước thiết lập một bộ hồ sơ mẫu để khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân không mất nhiều thời gian làm hồ sơ.*

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Tại khoản 5 Điều này đã giao Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính. Trên cơ sở đó sẽ ban hành quy định về mẫu hồ sơ khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận (kế thừa quy định của Thông tư 24/2014/TT-BTNMT).

Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(507) *Có ý kiến cho rằng 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.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Tại khoản 2 Điều 215 của dự thảo Luật đã quy định một trong những nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính là “lồng ghép trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai”. Đây là quy định mới so với Luật Đất đai năm 2013. Với quy định này đã giải quyết được việc thực hiện đồng thời một số thủ tục trong lĩnh vực đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

2. Điều 129. Hồ sơ địa chính

(508) Về ý kiến đề nghị bổ sung (vào Điều 129) 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Nội dung đề nghị bổ sung đã có trong quy định tại khoản 1 Điều 130, theo đó “Hồ sơ địa chính được lập đến từng thửa đất, bảo đảm thống nhất thông tin trong hồ sơ với hiện trạng quản lý, sử dụng đất, quy định này đã bao gồm cả nguồn gốc lịch sử đất đai.

Về đề nghị công bố công khai thông tin quy hoạch: Tại khoản 1 Điều 19 của dự thảo Luật đã quy định Nhà nước có trách nhiệm công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân (trong đó có thành phần là cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 2 Điều 160, điểm c khoản 3 Điều 159 của dự thảo Luật).

(509) Về ý kiến đề nghị đổi với nội dung “Giám sát biến động thị trường quyền sử dụng đất” tại Điều 129 của dự thảo Luật thì nên thay cụm từ “giám sát” bằng cụm từ “theo dõi” cho phù hợp hơn. Lý do: Từ “Giám sát” còn bao hàm cả “kiểm tra, theo dõi”. Trong khi đó thực tế thông tin về chuyển nhượng chỉ để theo dõi, đánh giá biến động của thị trường.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Các thông tin trong hồ sơ địa chính ngoài mục đích giúp theo dõi biến động thị trường quyền sử dụng đất còn làm cơ sở để kiểm tra biến động thị trường. Do đó, dự thảo Luật đề nghị giữ nguyên cụm từ “Giám sát” như dự thảo Luật.

(510) Có ý kiến cho rằng Dự thảo Luật chưa làm rõ giá trị của Sổ địa chính, chưa làm rõ mối quan hệ giữa Giấy chứng nhận và Sổ địa chính, hồ sơ địa chính. Trong số các giấy tờ và cơ sở dữ liệu này thì cần phải làm rõ thông tin nào là thông tin gốc nếu có xảy ra các sai sót (Điều 129).

Cơ quan soạn thảo có ý kiến như sau:

Việc đính chính sai sót đã được quy định tại Điều 146 của Dự thảo Luật, trường hợp khi 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 hoặc 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. Như vậy, trường hợp có sai sót thì phải đối chiếu với hồ sơ kê khai đăng ký của người sử dụng đất. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

3. Điều 132. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

(511) Có ý kiến “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 để tiện cho công tác quản lý của cơ quan chức năng (tại Điều 132)

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Tại Điều 132 của dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) đã quy định việc đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người sử dụng đất đã kê khai đăng ký sẽ được Nhà nước ghi nhận vào Sổ địa chính. Sổ địa chính làm cơ sở để xác định tình trạng pháp lý và giám sát, bảo hộ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được Nhà nước giao quản lý đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(512) Về ý kiến đề nghị dự thảo Luật sửa đổi quy định theo hướng đăng ký tài sản là bắt buộc tại Điều 132. Lý do: nếu không bắt buộc đăng ký tài sản thì dẫn đến thực tế sự tồn tại của tài sản lại không phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, cơ quan đăng ký không thể chuyển thông tin sang cơ quan thuế về tài sản, dễ dẫn đến thất thu ngân sách nhà nước.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Theo quy định của Bộ luật dân sự thì chủ sở hữu tài sản có quyền định đoạt đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình. Do đó, việc quy định bổ sung yêu cầu đăng ký bắt buộc đối với tài sản là vi phạm đến quyền tài sản của người dân. Vì vậy, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như quy định tại dự thảo Luật.

4. 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

(513) Về ý kiến 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 tại Điều 136.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Tại Điều 204 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, đất rừng tín ngưỡng”. Tại khoản 5 Điều 136 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã có quy định về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình đình, đền, miếu, am...”

Như vậy dự thảo Luật Đất đai đã có quy định đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất tín ngưỡng là cộng đồng dân cư. Đối với đề nghị công nhận quyền sử dụng đất tín ngưỡng cho tổ chức, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Pháp luật đất đai qua các thời kỳ không có quy định giao đất, cho thuê đất cho tổ chức để sử dụng vào mục đích đất tín ngưỡng. Vì vậy, để kế thừa quy định này, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

5. Điều 142. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

(514) Về ý kiến đề nghị quy định người sử dụng đất phải thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng tại khoản 2 Điều 142 dự thảo Luật (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). Lý do: Nếu quy định như dự thảo thì không thể hoàn thiện xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, không quản lý theo hiện trạng thực tế đang sử dụng.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Nội dung quy định tại khoản 2 Điều 142 dự thảo Luật quy định các loại Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu. Việc quy định bắt buộc người sử dụng đất phải thực hiện cấp đổi sang Giấy chứng nhận mới làm tăng chi phí xã hội trong khi Giấy chứng nhận đã cấp còn giá trị pháp lý. Vì vậy, đề nghị giữ như quy định tại dự thảo Luật.

6. 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

(515) Về ý kiến đề nghị quy định ghi rõ tên từng người trên Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất có nhiều người sử dụng tại khoản 2 Điều 143.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Tại khoản 2 Điều 143 của dự thảo Luật đã có quy định “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”. Như vậy, dự thảo Luật đã có quy định giải quyết vấn đề đã nêu.

(516) Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật 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” tại khoản 5 Điều 143 là đẩy trách nhiệm cho người dân, khi người dân không thể hiểu rõ những ai là thành viên trong hộ gia đình. Đề nghị có hướng dẫn cụ thể, rõ ràng hơn nội dung này.

Về vấn đề này cơ quan soạn xin báo cáo như sau như sau:

Về việc xác định thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất của hộ nhằm bảo đảm tôn trọng sự thỏa thuận của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ, đồng thời thống nhất với quy định của Bộ luật dân sự về việc thỏa thuận quyền tài sản. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật.

(517) Về ý kiến đề nghị có quy định rõ ràng hơn về 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 về người có quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước đó (Điều 143).

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Theo quy định tại dự thảo Luật Đất đai thì người sử dụng đất bao gồm nhiều đối tượng như tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.... Do đó nếu chỉ quy định riêng trường hợp ghi tên “các thành viên trên Giấy chứng nhận” sẽ không đầy đủ. Tại khoản 1 Điều 142 đã giao Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ ban hành quy định này trên cơ sở kế thừa Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT để bảo đảm tính ổn định của pháp luật.

Tại Điều 134 của dự thảo Luật quy định các trường hợp biến động đất đai, trong có thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tại Điều 141 đã giao Chính phủ quy định chi tiết việc đăng ký biến động, trên cơ sở đó sẽ có căn cứ để giải quyết trường hợp người dân cần điều chỉnh, thay đổi thông tin người có quyền về tài sản đối với Giấy chứng nhận đã cấp trước đó.

7. 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

(518) Về ý kiến đề nghị bổ sung thêm trường hợp “không đảm bảo điều kiện diện tích đất tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định” vào các trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận Điều 144 của dự thảo Luật nhằm tránh các trường hợp nhà siêu mỏng, siêu méo.

Cơ quan soạn thảo có ý kiến như sau: Theo quy định tại Điều 142 của dự thảo Luật thì “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”. Việc quy định bổ sung như ý kiến đề xuất sẽ không bảo đảm được quyền lợi của người có thửa đất nhỏ hơn diện tích tách thửa tối thiểu trước đây. Mặt khác, tại Điều 211 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã có quy định không cho phép tách thửa đất thành hai hay nhiều thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Vì vậy, để bảo đảm quyền lợi cho người sử dụng các thửa đất nhỏ được hình thành từ trước khi có quy định về diện tích tách thửa tối thiểu và tránh trùng lặp trong dự thảo Luật, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên quy định tại dự thảo Luật.

(519) Có một số ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 4 Điều 144 để bổ sung trường hợp không cấp Giấy chứng nhận là “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” do thời gian từ khi thông báo thu hồi đất đến khi có quyết định thu hồi đất rất ngắn. Để tránh các vấn đề nảy sinh liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng thì cần không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay từ khi có thông báo thu hồi đất.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Trong quá trình tổ chức thi hành pháp luật đất đai thời gian qua, ở một số địa phương có tình trạng thông báo thu hồi đất đã nhiều năm nhưng không triển khai thực hiện việc thu hồi đất để thực hiện công trình, dự án. Các trường hợp này không được cấp Giấy chứng nhận (theo quy định tại khoản 6 Điều 19 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP). Do đó, đã gây khó khăn cho nhân dân trong việc thực hiện quyền của mình. Vì vậy, quá trình xây dựng dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, cơ quan chủ trì soạn thảo khi luật hóa quy định này của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đã rà soát và bỏ quy định này. Vì vậy, không nên tiếp thu như ý kiến đề xuất để bảo đảm quyền lợi cho người dân.

8. Điều 145. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất

(520) Về ý kiến đề nghị xem xét, rà soát đối với quy định về việc tài sản đã được cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì không còn giá trị pháp lý tại Điều 145, lý do: nếu việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý thì chủ sở hữu không có căn cứ để yêu cầu bồi thường.

Cơ quan soạn thảo thấy rằng ý kiến đề xuất là hợp lý, do trong một số trường hợp tại thời điểm kiểm đếm tài sản gắn liền với đất phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc các dự án phá dỡ nhà chung cư... thì tài

sản còn tồn tại trên thực tế. Tuy nhiên với quy định tại dự thảo Luật Đất đai sửa đổi thì sau khi phá dỡ tài sản, việc chứng nhận tài sản không còn hiệu lực pháp lý dẫn đến không thống nhất trong việc xác định quyền của người có tài sản để bồi thường. Vì vậy cơ quan soạn xin tiếp thu và bỏ quy định này.

(521) Về ý kiến đề nghị bổ sung vào dự thảo Luật nội dung: Việc xác lập quyền sở hữu, thực hiện hợp đồng, giao dịch dân sự khác đối với cây hàng năm theo quy định của Luật Trồng trọt, công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng áp dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật liên quan đối với động sản.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu để làm rõ phạm vi điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất, bao gồm những tài sản gắn liền với đất cụ thể là: nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở. Đối với các tài sản khác thì quyền tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự. Cụ thể sửa đổi khoản 45 Điều 3 như sau: "45. Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng". Đồng thời, rà soát các nội dung liên quan trong dự thảo Luật để đảm bảo thống nhất.

9. Điều 146. Định chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

(522) Có ý kiến đề nghị 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” do trên thực tế, có trường hợp Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có một phần đất nằm trong phần hành lang giao thông nhưng người sử dụng đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác; nếu không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho người nhận chuyển nhượng thì sẽ không thể thu hồi được phần diện tích hành lang giao thông.

Cơ quan chủ trì soạn thảo xin báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã có quy định thu hồi đất đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; do vi phạm pháp luật về đất đai do chậm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người. Các trường hợp thu hồi đất này không phụ thuộc vào mục đích sử dụng đất của người đang sử dụng đất. Do đó, đối với trường hợp đất nằm trong phần hành lang giao thông thì pháp luật vẫn có quy định thu hồi đất.

Mặt khác, việc đề xuất quy định phải thu hồi Giấy chứng nhận đối với trường hợp Giấy chứng nhận cấp không đúng quy định của pháp luật nhưng người được cấp Giấy chứng nhận đã chuyển quyền dẫn đến làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người nhận chuyển quyền do các trường hợp này đã được Nhà nước giải quyết xong. Việc thực hiện như đề xuất là không bảo đảm thống nhất với nguyên tắc quy

định của pháp luật về dân sự về bảo vệ người thứ ba ngay tình. Do đó, không nên tiếp thu đề xuất này.

IX.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội

1. 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 (Điều 145)

(523) Về ý kiến đề nghị rà soát khoản 7 Điều 145 quy định “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”. Có ý kiến đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, bổ sung quy định cụ thể về nội dung này trong dự thảo Luật để bảo đảm tính thống nhất, tránh việc thực hiện tùy nghi ở các địa phương do đây là vấn đề đã có nhiều vướng mắc trong quá trình thực hiện trên thực tế.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Trải qua nhiều thời kỳ của pháp luật đất đai, việc triển khai thực hiện quy định của mỗi địa phương là khác nhau dẫn đến 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 cũng có sự khác nhau giữa các vùng miền. Pháp luật đất đai 2003 và pháp luật đất đai 2013 đã quy định về giấy tờ về quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình tổ chức thực hiện, một số địa phương có đề xuất bổ sung giấy tờ phù hợp với thực tiễn của địa phương. Do đó, để tạo tính chủ động, phù hợp với điều kiện của địa phương thì đề xuất giao thẩm quyền cho UBND cấp tỉnh quy định.

2. Về 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 (Điều 153)

(524) Về ý kiến đề nghị đề nghị rà soát Khoản 4 Điều 153 dự thảo Luật quy định “Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu 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”. Có ý kiến cho rằng quy định này dễ dẫn đến việc thực hiện tùy nghi, đặc biệt trong một số trường hợp phụ nữ là đối tượng yếu thế. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp tục nghiên cứu, đánh giá tác động, sửa đổi quy định này phù hợp để bảo đảm quyền của phụ nữ dựa trên chế độ tài sản vợ chồng theo pháp luật về hôn nhân và gia đình, đồng thời, gắn với hình thức, nguồn gốc hình thành quyền sử dụng đất thực tế.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Vấn đề đại biểu nêu đã được quy định cụ thể trong Điều 153 của Dự thảo

sửa đổi Luật Đất đai, theo đó 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 được cấp đổi sang Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

Quy định như dự thảo vừa đảm bảo quyền của cả vợ và chồng, vừa tạo phương án mở để vợ chồng có thể lựa chọn, thỏa thuận.

(525) Có ý kiến cho rằng thực tiễn cho thấy để bảo đảm tính xác thực, thuận lợi cho quá trình làm thủ tục trước bạ, sang tên, cấp Giấy chứng nhận, phòng ngừa các tranh chấp có thể xảy ra, các tổ chức hành nghề công chứng khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng là cá nhân thì bắt buộc cá nhân đó phải có xác nhận “tình trạng độc thân” thì mới công chứng hợp đồng này, như vậy phát sinh thêm thủ tục hành chính. Do đó, đề nghị có quy định, hướng dẫn để khắc phục thực tiễn hành nghề của tổ chức hành nghề công chứng, bảo đảm thống nhất trong thi hành pháp luật.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc các tổ chức hành nghề công chứng khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng là cá nhân thì bắt buộc cá nhân đó phải có xác nhận “tình trạng độc thân” thì mới công chứng hợp đồng là việc tổ chức thực hiện pháp luật về công chứng mà không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai.

XI. CHƯƠNG XI. TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

XI.1. Giải trình ý kiến Nhân dân

1. Điều 147. Các khoản thu tài chính từ đất đai

(526) 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Điều 209 của dự thảo Luật đã quy định về chế độ sử dụng đất đa mục đích, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính được thực hiện theo hình thức giao đất, cho thuê đất. Do đó khoản thu này vẫn thuộc

tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được quy định tại điều này. Đồng thời, phương pháp, cơ sở xác định mức thu cụ thể đối với trường hợp sử dụng đất đa mục đích được quy định chi tiết tại các Nghị định hướng dẫn thi hành.

(527) *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”.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nghị quyết 18-NQ/TW đã khẳng định “*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*”. Thể chế quan điểm trên dự thảo Luật đã bổ sung khoản thu từ “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, sử dụng chậm tiến độ*”. Quy định cụ thể về mức thuế suất phải được quy định tại pháp luật về thuế. Cơ quan soạn thảo xin ghi nhận và báo cáo, kiến nghị Quốc hội, Chính phủ, cơ quan chủ trì soạn thảo Luật Thuế nghiên cứu, rà soát cho phù hợp.

2. Điều 148. Điều tiết nguồn thu từ đất

(528) *Có ý kiến cho rằng quy định này không nằm trong Luật Đất đai, mà nằm trong Luật Ngân sách nhà nước và hiện này đã phân phân cấp địa phương quản lý. Đề nghị đánh giá lại việc phân cấp quản lý các nguồn thu này. Có ý kiến 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”.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Quy định liên quan đến quản lý ngân sách nhà nước không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai. Cơ quan soạn thảo xin ghi nhận và báo cáo, kiến nghị Quốc hội, Chính phủ, cơ quan chủ trì soạn thảo Luật Ngân sách nhà nước nghiên cứu, rà soát, đánh giá cho phù hợp.

3. Điều 149. Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai

(529) *Về 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.*

4. Điều 150. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

(530) *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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013, việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất; sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện bàn giao đất trên thực địa. Do vậy, cơ quan soạn thảo xin giữ nguyên như dự thảo.

5. Điều 151. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất

(531) Đề nghị quy định rõ nộp theo mức giá nào (giá sát với giá thị trường)

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại điểm c khoản 1 Điều 153 dự thảo Luật quy định việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường. Do vậy, cơ quan soạn thảo xin giữ nguyên như dự thảo.

6. Điều 152. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

(532) 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc giao mặt nước không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai. Cơ quan soạn thảo xin ghi nhận ý kiến và báo cáo Chính phủ, Quốc hội chỉ đạo cơ quan chủ trì soạn thảo các pháp luật liên quan nghiên cứu, đề xuất.

(533) 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”

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Luật Đất đai chỉ quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Các quy định chi tiết liên quan đến thuế, phí, lệ phí được quy định chi tiết tại pháp luật về thuế, pháp luật về phí và lệ phí. Cơ quan soạn thảo xin giữ nguyên như dự thảo.

(534) 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

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Căn cứ Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng, đối tượng thân nhân của người có công với cách mạng không được hưởng ưu đãi về đất đai. Do đó, cơ quan soạn thảo xin được giữ nguyên như dự thảo.

(535) 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”

Cơ quan soạn thảo xin tiếp tục nghiên cứu, rà soát, sửa đổi, bổ sung các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đảm bảo công bằng, minh bạch, thực hiện đúng chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước, thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội.

(536) 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...)

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật chỉ quy định nguyên tắc chung về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Mức miễn, giảm đối với từng trường hợp cụ thể sẽ được rà soát, quy định chi tiết tại các nghị định hướng dẫn thi hành.

7. Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất

(537) 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

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại khoản 3 Điều 153 dự thảo Luật đã giao Chính phủ quy trình chi tiết về phương pháp định giá đất; quy trình xây

dựng bảng giá đất, định giá đất cụ thể. Đây là các quy định mang tính kỹ thuật sẽ được cụ thể hoá tại các văn bản hướng dẫn thi hành. Tại Điều 158 của dự thảo Luật đã quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất. Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục nghiên cứu, rà soát để quy định chặt chẽ về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của đơn vị, cá nhân tư vấn xác định giá đất.

(538) 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

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Các quy định về định giá đất mang tính kỹ thuật được quy định chi tiết tại các nghị định hướng dẫn thi hành.

8. Điều 154. Bảng giá đất

(539) Về 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 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%

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Qua tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy việc ban hành bảng giá đất 05 năm một lần, điều chỉnh khi có biến động 20% chưa phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường. Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: “Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường”. Do vậy, dự thảo Luật quy định bảng giá đất cần phải được ban hành hàng năm để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, tránh trường hợp giá đất không phản ánh đúng giá đất thị trường.

(540) 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc thực hiện công khai đã được quy định tại khoản 1 Điều 154 dự thảo Luật. Việc tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc xây dựng bảng giá đất sẽ được quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành.

(541) 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”

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nội dung này đã được quy định tại

khoản 2 Điều 154 của dự thảo Luật, cụ thể: “*Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn*”.

9. Điều 155. Giá đất cụ thể

(542) *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.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định phân cấp việc xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Do vậy, cơ quan soạn thảo xin giữ nguyên như dự thảo.

(543) *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.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại khoản 3 Điều 164 dự thảo Luật đã quy định các trường hợp áp dụng bảng giá đất, trong đó có trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, tính tiền thuê đất hàng năm, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thì áp dụng bảng giá đất do bảng giá đất được ban hành hàng năm và phù hợp với giá đất phổ biến thị trường trong điều kiện bình thường. Đối với tổ chức kinh tế chủ yếu là thực hiện các dự án mới, chưa có giá đất trong bảng giá đất nên quy định áp dụng giá đất cụ thể tại khoản 1 Điều 165 dự thảo Luật là phù hợp. Cơ quan soạn thảo xin giữ nguyên như dự thảo.

10. Điều 158. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất

(544) *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*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại khoản b Điều 158 của dự thảo Luật đã quy định tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất có quyền yêu cầu

bên thuê tư vấn cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến việc tư vấn xác định giá đất đảm bảo khả năng tiếp cận các thông tin của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất. Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục nghiên cứu, rà soát để quy định chặt chẽ về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của tổ chức này.

11. Các vấn đề khác

(545) 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

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang thực hiện rà soát các Luật liên quan đến Luật Đất đai (sửa đổi), trong đó có các Luật về thuế, ngân sách nhà nước đề đề xuất Chính phủ trình Quốc hội dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số Luật liên quan đến Luật Đất đai ban hành và có hiệu lực đồng thời với Luật Đất đai (sửa đổi) nhằm tạo sự đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật.

(546) 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”.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Điều 3 dự thảo Luật đã giải thích một số thuật ngữ liên quan đến nội dung tài chính đất đai và giá đất như: giá đất (khoản 19), thửa đất chuẩn (khoản 46), vùng giá trị (khoản 51)... Cơ quan soạn thảo xin tiếp tục rà soát chuẩn hóa, bổ sung giải thích các thuật ngữ để nhất quán cách hiểu và áp dụng.

(547) Về ý kiến đề nghị tiếp tục quy định khung giá đất để đảm bảo tính ổn định

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc bỏ khung giá đất đã được khẳng định trong Nghị quyết số 18-NQ/TW do đó cơ quan soạn thảo xin giữ nguyên như dự thảo.

(548) 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

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại Điều 155 và Điều 156 của dự thảo Luật đã có quy định cho phép cơ quan chuyên môn, hội đồng thẩm định giá đất được thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất, tư vấn

thẩm định giá. Việc thành lập cơ quan độc lập về tư vấn xác định giá đất là nội dung lớn liên quan đến tổ chức bộ máy Nhà nước, cơ quan soạn thảo xin ghi nhận ý kiến báo cáo Chính phủ, Quốc hội xin ý kiến.

(549) Đề nghị chuẩn hóa quy trình định giá đất

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại khoản 3 Điều 153 của dự thảo Luật đã giao Chính phủ quy trình chi tiết về phương pháp định giá đất; quy trình xây dựng bảng giá đất, định giá đất cụ thể. Đây là các quy định mang tính kỹ thuật sẽ được cụ thể hoá tại các văn bản hướng dẫn thi hành.

(550) 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”

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định chi tiết 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” là quy định mang tính kỹ thuật sẽ được các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

(551) 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

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định mức thuế suất tính thuế không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai mà do Luật Thuế quy định. Cơ quan soạn thảo sẽ ghi nhận ý kiến và kiến nghị Quốc hội, Chính phủ, cơ quan chủ trì soạn thảo Luật Thuế nghiên cứu, rà soát cho phù hợp.

XI.2. Giải trình ý kiến Đại biểu Quốc hội

1. Về các khoản thu tài chính từ đất đai (Điều 157) và điều tiết nguồn thu từ đất (Điều 158)

(552) Một số ý kiến đề nghị Chính phủ có lộ trình rà soát, tổng kết thi hành các luật về thuế sử dụng đất để báo cáo Quốc hội; cân nhắc một số nội dung liên quan đến điều tiết nguồn thu từ đất thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Ngân sách nhà nước, không nên quy định trong dự thảo Luật hoặc chỉnh lý theo hướng việc phân bổ các khoản thu tài chính từ đất đai thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật Đất đai chỉ quy định các khoản thu tài chính từ đất đai. Việc thu thuế từ sử dụng đất là do pháp luật về thuế quy định. Cơ quan soạn thảo thống nhất với ý kiến của đại biểu và Chính phủ sẽ xây dựng lộ trình rà soát, tổng kết thi hành các luật về thuế sử dụng đất để báo cáo Quốc hội xem xét, quyết định.

(553) *Về ý kiến đề nghị quy định nguyên tắc đánh thuế đối với người quản lý, sử dụng nhiều đất đai hơn so với hạn mức, đối với trường hợp để hoang hoá đất đai không sử dụng.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: “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.” Như vậy, ý kiến của đại biểu là phù hợp với chủ trương của Đảng, cần được thể chế trong pháp luật về thuế để thực hiện.

(554) *Một số ý kiến cho rằng cần cân nhắc điều tiết hài hòa nguồn thu từ đất để bảo đảm không gian sử dụng nguồn thu hợp lý, phục vụ nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đồng bộ, không phân biệt giàu nghèo; quy định rõ về điều tiết khoản chi, đảm bảo tính nguyên tắc và phổ quát các khoản chi.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại đã được quy định mang tính nguyên tắc tại khoản 2 Điều 21 dự thảo Luật. Về vấn đề điều tiết cụ thể sẽ được thực hiện thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hệ thống pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công để đầu tư phát triển các cơ sở hạ tầng, thực hiện chính sách an sinh xã hội, hỗ trợ cho người có đất thu hồi...

(555) *Về ý kiến đề nghị quy định tiền sử dụng đất là khoản thu ngân sách địa phương được hưởng 100%, tạo điều kiện cho địa phương tập trung nguồn lực đầu tư cho cơ sở hạ tầng và nhiệm vụ chính trị tại địa phương;*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: “có cơ chế điều tiết hợp lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương”. Do đó, việc quy định tại Điều 158 dự thảo Luật đáp ứng được yêu cầu thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW. Việc điều tiết tỷ lệ cụ thể giữa Trung ương và địa phương sẽ được quy định trong Luật Ngân sách nhà nước.

2. Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 162)

(556) *Về ý kiến đề nghị điều chỉnh theo hướng tách riêng chủ thể sử dụng đất, đất sử dụng là đối tượng miễn, giảm tại các mục riêng; làm rõ trường hợp nào được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trường hợp nào được giao đất không thu tiền sử dụng đất; có lý giải và báo cáo đánh giá tác động.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định cụ thể khái niệm miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (tại khoản 22 và khoản 34 Điều 3); các trường hợp miễn, giảm tiền sử

dụng đất, tiền thuê đất, trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất (tại Điều 127 và Điều 162). Đối tượng miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và mức miễn, giảm cụ thể sẽ được quy định chi tiết tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

3. Về nguyên tắc, phương pháp định giá đất (Điều 163)

(557) Có ý kiến đề nghị cần xem xét phải có giải pháp từ Trung ương như Hội đồng thẩm định của Trung ương trong trường hợp các cơ quan thẩm định cấp địa phương không đảm bảo; đề nghị thành lập một cơ quan Trung ương để tính giá đất cho các thửa đất chuẩn theo vùng giá trị giúp cho 63 tỉnh, thành phố; xem xét đến thời gian xác định giá đất, khoảng cách mỗi lần xác định giá đất cho từng loại đất, từng khu vực; Chính phủ cần phải đưa ra khung ổn định, xây dựng quy định điều chỉnh hệ số đi xuống đảm bảo giá cả ổn định với thị trường nhưng phải đủ phù hợp với việc thu hút đầu tư.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: “tăng cường phân cấp, phân quyền đi đôi với kiểm tra, giám sát, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong chuyển mục đích sử dụng đất.” Do vậy, thể chế hóa chủ trương của Đảng, dự thảo Luật đã phân cấp, phân quyền toàn bộ cho các địa phương quyết định các vấn đề như giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định giá đất; cơ quan ở Trung ương hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện. Do vậy, nếu cơ quan Trung ương tổ chức thẩm định, thực hiện việc định giá thì không thống nhất về thẩm quyền trong quản lý đất đai và sẽ phát sinh thủ tục hành chính, kéo dài thời gian, làm chậm quá trình giải phóng nguồn lực đất đai cho phát triển. Cơ quan soạn thảo đề nghị không bổ sung nội dung này.

4. Về bảng giá đất (Điều 164)

(558) Có ý kiến cho rằng dự thảo luật bỏ quy định khung giá đất của Chính phủ là phù hợp; tán thành quy định trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất; ban hành bảng giá đất hàng năm là phù hợp. (Thống nhất với dự thảo Luật)

(559) Có ý kiến đề nghị không quy định xây dựng bảng giá đất định kỳ hàng năm mà quy định điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên; quy định ban hành bảng giá đất 05 năm hoặc 03 năm hoặc 02 năm một lần hoặc theo từng giai đoạn theo kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội bảo đảm tính ổn định thị trường quyền sử dụng đất.

Về các nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Qua tổng kết cho thấy việc ban hành bảng giá đất 05 năm một lần, điều chỉnh khi có biến động 20% như Luật Đất đai năm 2013 không đảm bảo giá đất

trong bảng giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường, việc theo dõi chỉ số biến động giá đất thị trường chưa thực hiện được, dẫn đến bảng giá đất thường thấp hơn nhiều so với giá đất thị trường. Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: “Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường”. Do vậy, dự thảo Luật quy định bảng giá đất cần phải được ban hành hàng năm để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, tránh trường hợp giá đất không phản ánh đúng giá đất thị trường, gây thất thu ngân sách nhà nước và khiếu kiện khi Nhà nước thu hồi đất.

(560) Có ý kiến đề nghị xem xét vai trò của Ủy ban nhân dân các cấp trong định giá đất; bảo đảm tính độc lập giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định giá đất; quy định cụ thể về cơ quan định giá đất để xác định trách nhiệm khi xử lý vi phạm; quy định cụ thể về tổ chức có chức năng tư vấn giúp UBND cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất.

5. Về giá đất cụ thể (Điều 165)

(561) Có ý kiến thống nhất Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất với tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với người dân, đề nghị cần quy định cho thống nhất, phù hợp, tránh mâu thuẫn khi áp dụng; Chính phủ phải quy định cụ thể việc áp dụng các phương pháp định giá đất và chi tiết Điều này (Thống nhất với dự thảo Luật)

(562) Có ý kiến đề nghị quy định việc thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất là bắt buộc; quy định cụ thể việc áp dụng các phương pháp để định giá đất cụ thể trong dự thảo Luật.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Để bảo đảm tính kế thừa, ổn định của pháp luật đất đai; mặt khác, các phương pháp định giá đất mang tính chuyên môn, kỹ thuật, chi tiết nên sẽ được quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai là phù hợp.

(563) Có 01 ý kiến đề nghị bổ sung tại khoản 1 Điều 165 về tính phí và lệ phí trong sử dụng đất, tính tiền thuê đất; ý kiến cho rằng, tồn tại hai giá: (i) giá đất theo bảng giá đất; và (ii) giá đất theo giá trị thị trường, xem xét quy định một giá.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

(564) Việc tính phí và lệ phí trong sử dụng đất áp dụng giá đất trong bảng giá đất theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 164 dự thảo Luật.

Việc Nhà nước quy định bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể để phục vụ các mục đích khác nhau là cần thiết theo đúng tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương.

6. Hội đồng thẩm định giá đất (Điều 166)

(565) Có ý kiến đề nghị người làm định giá không được tham gia vào cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định giá; đề nghị không đưa lãnh đạo Công an tỉnh, lãnh đạo Thanh tra tỉnh Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh để bảo đảm tính độc lập khi tham gia điều tra, xem xét, kết luận; đề nghị quy định trong Hội đồng định giá đất nhất thiết phải có người dân vùng có đất bị thu hồi; đề nghị quy định tại Điều 166 về Hội đồng thẩm định giá nên quy định trong thông tư, nghị định, không nên đưa các thành phần đồng chí Chủ tịch các ngành, các cấp vào Dự thảo Luật; đề nghị bổ sung quy định việc xác định giá đất phải công khai, minh bạch và dân chủ và thực hiện trách nhiệm giải trình công khai tất cả các văn bản định giá đất cho người dân có đất bị thu hồi trên các phương tiện truyền thông cũng như thành phần Hội đồng thẩm định giá đất đảm bảo tính minh bạch.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc quy định cụ thể các thành phần của Hội đồng thẩm định giá nhằm bảo đảm nguyên tắc 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 quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 163 dự thảo Luật. Đối với việc lấy ý kiến người có đất bị thu hồi về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã quy định cụ thể tại Dự thảo Luật.

7. Về tư vấn xác định giá đất (Điều 167, Điều 168)

(566) Có ý kiến cho rằng cần quy định trách nhiệm của cơ quan tư vấn; đề nghị nên có 2 tổ chức thẩm định giá trở lên: tổ chức thẩm định giá chuyên nghiệp độc lập, thuộc các thành phần kinh tế (không thuộc bộ máy hành chính nhà nước) và chịu trách nhiệm xuyên suốt trước pháp luật về kết quả định giá của mình

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Trách nhiệm của đơn vị tư vấn, để xác định giá đất đã được quy định tại khoản 2 Điều 168 dự thảo Luật và việc thuê đơn vị tư vấn thực hiện việc xác định giá đã được quy định tại Điều 165 dự thảo Luật.

8. Có tất cả 10 ý kiến khác

(567) Có ý kiến đề nghị quy định một điều mang tính nguyên tắc và liên quan đến việc sửa đổi, bổ sung một số các luật thuế có liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất do thực tiễn Nhà nước thất thu thuế thông qua chuyển quyền sử dụng đất là một hiện tượng đang phổ biến; đề nghị quy định về giao dịch đảm bảo, về phát hành trái phiếu thông qua bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, định giá đất cho hoạt động tín dụng, có cơ chế ràng buộc doanh nghiệp trong quá trình phát hành trái phiếu để bảo lãnh sử dụng đất; đề nghị quy định rõ việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc kéo dài thời gian thuê đất; đề nghị có quy định cụ thể đối với các đối tượng với mức thuế áp dụng tương ứng, các trường hợp miễn, giảm cần có phương án bảo đảm cho người dân thực hiện giao dịch chuyển nhượng bất động sản.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc tính thuê thu nhập từ chuyên quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đã được quy định cụ thể tại điểm d khoản 3 Điều 164 dự thảo Luật. Việc gia hạn thuê đất đã được quy định cụ thể tại Điều 160 dự thảo Luật.

Việc định giá đất cho các mục đích khác như giao dịch đảm bảo, phát hành trái phiếu, hoạt động tín dụng và quy định cụ thể đối với các đối tượng với mức thuế áp dụng tương ứng, các trường hợp miễn, giảm cần có phương án bảo đảm cho người dân thực hiện giao dịch chuyên nhượng bất động sản không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai, thực hiện theo quy định của các pháp luật khác có liên quan.

XII. Chương XII. HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI

XII.1. Giải trình ý kiến Nhân dân

(568) Về ý kiến 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.

Về nội dung này cơ quan soạn thảo có ý kiến giải trình như sau: Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 159 và khoản 3 Điều 160 của dự thảo Luật đã quy định Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước; là công cụ, là 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. Tại Điều 164 dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan trong việc xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, đảm bảo 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” theo chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII tại Nghị quyết số 18-NQ/TW.

(569) Về ý kiến 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.”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 3 điều này quy định Hệ thống thông tin đất đai gồm: Hạ tầng, phần mềm, cơ sở dữ liệu đất đai. Để quản lý, khai thác sử dụng đất đai chất lượng

và hiệu quả thì cần thiết phải có cơ sở dữ liệu đất đai, trong đó có thông tin dữ liệu đất đai phải đảm bảo tính đầy đủ, kịp thời, chính xác, phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai. Tại điều về quản lý, khai thác và kết nối liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai quy định: “Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời, ...”. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(570) Có ý kiến đề nghị bổ sung khoản 2 Điều 159 nội dung tăng cường minh bạch thông tin đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận thông tin của công dân, bảo đảm tính giải trình và trách nhiệm cung cấp thông tin của Nhà nước.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình như sau: Việc minh bạch và tiếp cận thông tin đất đai đã được dự thảo Luật dành riêng hai điều để quy định, gồm Điều 19 quy định trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai và Điều 25 quy định quyền tiếp cận thông tin đất đai. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên Điều này như dự thảo.

(571) Về ý kiến 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.

Vấn đề này cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Tại khoản 4 Điều 164 đã Chính phủ quy định cụ thể về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

(572) Về ý kiến đề nghị bỏ khoản 3 Điều 159 vì không mang tính quy phạm mà chỉ mang tính diễn giải

Vấn đề này cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Tại khoản 3 quy định các thành phần của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai trên cơ sở kế thừa Luật Đất đai 2013 thực hiện ổn định không phát sinh vướng mắc do đó Cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như Dự thảo đối với nội dung tại điểm a, c khoản 3 Điều 159.

(573) Có ý kiến đề nghị quy định tách riêng hệ thống thông tin đất đai của địa phương; 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình như sau: Thể chế hóa mục tiêu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII: “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”, theo đó dự thảo Luật quy định theo hướng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai là một hệ thống được quản lý tập trung, thống nhất, đồng bộ ở Trung ương. Vì vậy cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(574) *Về ý kiến đề nghị 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Nội dung này sẽ được Chính phủ quy định cụ thể về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(575) *Về ý kiến đề nghị: 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.*

Về nội dung này cơ quan soạn thảo có ý kiến giải trình như sau: Dự thảo Luật đã dành 01 chương quy định về Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai. Trong đó quy định 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 các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu khác của các Bộ, ngành, địa phương, làm nền tảng thực hiện các giao dịch điện tử về đất đai trên môi trường điện tử đảm bảo công khai, minh bạch phục vụ người dân, doanh nghiệp. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(576) *Về ý kiến đề nghị: 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”.*

Vấn đề này cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai chính là xây dựng cơ sở dữ liệu số về đất đai. Một trong những nhiệm vụ trọng tâm quốc gia theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 942/QĐ-TTg ngày 15/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ đã xác định dữ liệu về đất đai, là dữ liệu trụ cột, cốt lõi cần phải hoàn thành, đưa vào khai thác sớm để dẫn dắt, liên kết, thống nhất toàn bộ dữ liệu trong cơ quan nhà nước về các ngành, lĩnh vực nhằm phát triển dữ liệu số quốc gia, hướng tới Chính phủ số giai đoạn 2021 - 2025, định hướng đến năm 2030. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(577) *Ý kiến đề nghị 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.*

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Tại Điều 214 đã quy định về thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai trong đó giao Chính phủ quy định chi tiết. Ý kiến về thủ tục hành chính phải được thực hiện trên hệ thống thông tin quốc gia về đất đai sẽ được xem xét quy định chi tiết tại Nghị định hướng dẫn thi hành Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(578) *Ý kiến đề nghị 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.*

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình như sau: Nội dung này đã được quy định tại khoản 2 Điều 159 và khoản 5 Điều 161.

(579) *Về ý kiến đề nghị đề nghị quy định cụ thể chức năng, vai trò của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại Luật.*

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Về vai trò của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai đã được quy định tại khoản 2 Điều 159, còn chức năng cụ thể của hệ thống sẽ được xem xét quy định chi tiết tại Nghị định hướng dẫn thi hành Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(580) *Về ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1, 2, 3 Điều 160 theo hướng quy định cơ sở dữ liệu đất đai chứa dữ liệu chủ, bỏ quy định xây dựng thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia, triển khai đồng bộ trong cả nước. Sửa thành phần của cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia về đất đai chỉ bao gồm các dữ liệu thành phần mà không bao gồm cơ sở dữ liệu thành phần. Bỏ quy định nội dung cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường, đồng thời bổ sung quy định 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.*

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình như sau: Việc quy định các thành phần cơ sở dữ liệu đất đai là cần thiết bởi mỗi thành phần dữ liệu sẽ được xây dựng thành một cơ sở dữ liệu riêng phục vụ cho nhu cầu quản lý, sử dụng khác nhau. Bên cạnh đó, các thành phần này đã được quy định từ Luật Đất đai 2013 và các địa phương đã và đang triển khai từ nhiều năm nay mà không có vướng mắc. Do vậy, để bảo đảm tính ổn định, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(581) *Về ý kiến 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*

Về nội dung này cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Theo quy định của Bộ Thông tin và Truyền thông tại Thông tư số 20/2021/TT-BTTTT ngày 03 tháng 12 năm 2021 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 09/2013/TT-BTTTT ngày 08 tháng 4 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành danh mục sản phẩm phần mềm và phần cứng, điện tử thì Phần mềm an toàn thông tin thuộc nhóm phần mềm hệ thống, theo đó cơ quan soạn thảo đề nghị được giữ nguyên như dự thảo.

(582) *Ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình như sau: Nội dung này sẽ được Chính phủ quy định cụ thể tại Nghị định hướng dẫn thi hành Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(583) Ý kiến đề nghị bổ sung thông tin về “Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư” vào thành phần cơ sở dữ liệu đất đai 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình như sau: Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư là một trong sáu cơ sở dữ liệu quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ yêu cầu phải ưu tiên triển khai để tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, cùng với 5 cơ sở dữ liệu quốc gia khác là đất đai, đăng ký doanh nghiệp, thống kê tổng hợp về dân số, tài chính và bảo hiểm. Do vậy, không thể quy định cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư là thành phần của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

(584) Về ý kiến đề nghị 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”.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình cụ thể như sau: Theo quy định hiện hành thì tiêu chuẩn quốc gia mang tính khuyến nghị, không bắt buộc áp dụng. Do đó, việc giao Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định nhằm cụ thể hoá, pháp lý hoá các nội dung liên quan trong tiêu chuẩn quốc gia áp dụng vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Vì vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(585) Về ý kiến đề nghị bổ sung cơ sở dữ liệu kiểm toán vào về kiểm toán và nội dung cơ sở dữ liệu đất đai.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Hiện nay, Kiểm toán Nhà nước Việt Nam đang thực hiện nhiệm vụ “Xây dựng Kiến trúc cơ sở dữ liệu của Kiểm toán nhà nước” (KTNN). Kiến trúc dữ liệu của KTNN được xây dựng nhằm quy hoạch, xây dựng, phát triển các cơ sở dữ liệu (CSDL) trong hệ thống công nghệ thông tin của KTNN trong một chỉnh thể thống nhất, đáp ứng yêu cầu phát triển, quản trị dữ liệu trên nền tảng dữ liệu lớn. Đồng thời, xây dựng các nguyên tắc chủ đạo đảm bảo tính liên kết, tích hợp, khả năng kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu giữa các ứng dụng, CSDL trong KTNN và giữa KTNN với các cơ quan, tổ chức bên ngoài. Kiến trúc dữ liệu cũng là cơ sở để KTNN thực hiện xây dựng, phát triển hệ thống thông tin, dữ liệu chuyên ngành về kiểm toán để đảm bảo tính đồng bộ, hạn chế trùng lặp, tiết kiệm chi phí, thời gian triển khai. Vì vậy, sẽ không xây dựng cơ sở dữ liệu kiểm toán của các lĩnh vực chuyên ngành ví

dụ như đất đai,...

Ngoài ra, để phục vụ thực hiện nhiệm vụ theo thẩm quyền thì Kiểm toán nhà nước được quyền truy cập vào cơ sở dữ liệu quốc gia và dữ liệu điện tử của đơn vị được kiểm toán, của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiểm toán để khai thác, thu thập thông tin, tài liệu liên quan trực tiếp đến nội dung, phạm vi kiểm toán (theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 1 Luật Kiểm toán nhà nước sửa đổi 2019). Từ các quy định và phân tích nêu trên, cơ quan soạn thảo đề nghị được giữ nguyên như dự thảo. Như vậy, việc kết nối, liên thông chia sẻ thông tin dữ liệu đã được đề cập trong nội dung của 2 luật. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(586) Về ý kiến đề nghị 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.

Về nội dung này cơ quan soạn thảo có ý kiến giải trình như sau: Tại khoản 2 Điều 160 của Dự thảo Luật quy định các thành phần của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Trong đó, cơ sở dữ liệu địa chính ở địa phương đã bao gồm các dữ liệu về bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp GCN, hồ sơ địa chính của các hộ gia đình, các cơ quan, đơn vị theo phạm vi đơn vị hành chính cấp tỉnh của từng địa phương trên toàn quốc. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(587) Về ý kiến đề nghị cần bổ sung quy định nghiêm cấm hành vi chia sẻ, phát tán, mua bán thông tin (mật hoặc không được phép) trong cơ sở dữ liệu đất đai.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình cụ thể như sau: Việc chia sẻ, phát tán, mua bán thông tin đã được quy định tại Luật an toàn, an ninh mạng và Bộ Luật Dân sự. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(588) Về ý kiến 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. 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Theo phân cấp hiện hành về nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương thì việc đo đạc lập bản đồ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thuộc nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương. Theo đó, nhiệm vụ này do địa phương tổ chức thực hiện. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ hướng dẫn, chỉ đạo về chuyên môn, kỹ thuật,... để thực hiện thống nhất toàn quốc. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(589) Về ý kiến đề nghị 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.

Về nội dung này cơ quan soạn thảo có ý kiến giải trình như sau: Việc xây dựng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là nhiệm vụ của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Nhiệm vụ này phải hoàn thành trong năm 2025 theo chỉ đạo Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII tại Nghị quyết số 18-NQ/TW. Việc Khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác thông tin đã được quy định tại Điều 161 của Dự thảo Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(590) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Chủ sở hữu được biết thông tin sở hữu theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 161. Tại khoản 6 Điều 161 của dự thảo Luật đã quy định việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia cho người sử dụng đất, cơ quan, tổ chức, cá nhân. Bên cạnh đó, tại Điều 25 của dự thảo Luật đã quy định quyền tiếp cận thông tin đất đai cũng như các thông tin đất đai trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai mà Công dân được quyền tiếp cận. Việc tiếp cận thông tin đất đai trong Cơ sở dữ liệu đất đai hoàn toàn minh bạch, công khai. Trong đó đã quy định rõ các thông tin được tiếp cận công khai và các thông tin được tiếp cận có điều kiện. Việc tiếp cận thông tin đất đai nói riêng và tiếp cận thông tin nói chung phải tuân theo quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và pháp luật về bảo vệ dữ liệu cá nhân. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(591) Về ý kiến đề nghị bổ sung 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình như sau: Nội dung này đã được quy định tại khoản 2 Điều 159 và khoản 5 Điều 161. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(592) Về ý kiến đề nghị quy định gộp giữa đối tượng phải trả phí và cơ quan quy định về phí vào một khoản.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình cụ thể như sau: Nội dung quy định về đối tượng phải trả phí và cơ quan quy định về phí là hai nội dung khác nhau, vì vậy việc tách thành hai khoản là phù hợp. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị

giữ nguyên như dự thảo.

(593) Về ý kiến đề nghị nên quy định rõ về chủ thể và thủ tục cung cấp thông tin về đất đai.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình cụ thể như sau: Tại Khoản 6 Điều 161 đã quy định cụ thể các chủ thể được tiếp cận và khai thác thông tin. Về trình tự thủ tục khai thác và cung cấp thông tin đặc được quy định tại Điều 214 và giao Chính phủ quy định chi tiết. Do vậy, nội dung cụ thể sẽ được Chính phủ quy định tại Nghị định hướng dẫn thi hành luật. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(594) Về ý kiến đề nghị đề nghị cần làm rõ quyền khai thác thông tin do đất đai thuộc sở hữu toàn dân, ngoài phần quyền sử dụng được ghi nhận trên giấy chứng nhận, người dân còn được quyền khai thác đối với phần lối đi chung, khoảng không gian thoáng, thoát hiểm và các thông tin quy hoạch đã có hiệu lực 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 vấn đề này cơ quan soạn giải trình cụ thể như sau: Theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 161 của Dự thảo Luật thì người sử dụng đất được khai thác thông tin của mình trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Bên cạnh đó, quyền tiếp cận thông tin đất đai đã được quy định tại Điều 25 của Dự thảo Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(595) Ý kiến đề nghị Điểm a khoản 6 Điều 161 bổ sung cụm từ “tổ chức xã hội”

Vấn đề này cơ quan soạn thảo có ý kiến giải trình như sau: Nội dung tại điểm này quy định cho các cơ quan, tổ chức khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để thực hiện nhiệm vụ theo phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tại điểm c và điểm d khoản 6 điều này quy định Nhà nước tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác thông tin dữ liệu về đất đai. Các tổ chức, cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này có nhu cầu khai thác thông tin đất đai thì phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định về quyền tiếp cận thông tin đất đai tại Điều 25 và pháp luật về tiếp cận thông tin. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(596) Về ý kiến đề nghị đề nghị làm rõ loại thông tin nào trong cơ sở dữ liệu đất đai mà cơ quan nhà nước được phép và không được phép cung cấp cho tổ chức, cá nhân. Đồng thời 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình cụ thể như sau: Tại khoản 6 Điều 161 của dự thảo Luật đã quy định việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia cho người sử dụng đất, cơ quan, tổ chức, cá nhân. Bên cạnh đó, quyền tiếp cận thông tin đất đai đã được quy định tại Điều 25 của Dự thảo Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(597) Về ý kiến đề nghị thay thế cụm từ “phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai” thành “phí khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai”.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình cụ thể như sau: Việc khai thác tài liệu đất đai gồm cả việc khai thác các hồ sơ, tài liệu và khai thác thông tin, dữ liệu trên môi trường điện tử. Do đó, để cụm từ “tài liệu đất đai” sẽ bao hàm phạm vi rộng hơn. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(598) Về ý kiến đề nghị 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; quy định để người dân được phép truy cập và tra cứu các thông tin đất đai cơ bản phục vụ cho xác thực thông tin, tránh rủi ro trong các giao dịch đất đai; quy định rõ trách nhiệm, mức độ dịch vụ công tại địa phương và cơ chế kiểm tra giám sát.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình cụ thể như sau: Tại khoản 6 Điều 161 của dự thảo Luật đã quy định việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia cho người sử dụng đất, cơ quan, tổ chức, cá nhân. Bên cạnh đó, quyền tiếp cận thông tin đất đai đã được quy định tại Điều 25 và Dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai đã được quy định tại Điều 162 của Dự thảo Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(599) Ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo có ý kiến giải trình như sau: Nội dung tại điểm a khoản 6 điều này quy định cho các cơ quan, tổ chức khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để thực hiện nhiệm vụ theo phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tại điểm c và điểm d khoản 6 điều này quy định Nhà nước tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác thông tin dữ liệu về đất đai. Các tổ chức, cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này có nhu cầu khai thác thông tin đất đai thì phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định về quyền tiếp cận thông tin đất đai tại Điều 25, pháp luật về tiếp cận thông tin và pháp luật về bảo vệ bí mật dữ liệu cá nhân. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(600) Ý kiến 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, ...)

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã dành 2 điều quy định về trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai và điều về quyền tiếp cận thông tin đất đai, trong đó đã quy định quyền tiếp cận thông tin đất đai của các tổ chức, cá nhân cũng như các thông tin đất đai trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai mà Công dân được quyền tiếp cận.

(601) Ý kiến 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

Về nội dung này cơ quan soạn thảo có ý kiến giải trình như sau: Việc cung cấp thông tin quy hoạch, dự án thuộc dịch vụ cung cấp, khai thác thông tin về đất đai đã được quy định tại khoản 1 Điều 162 của dự thảo Luật. Do đó, đề nghị được giữ nguyên như dự thảo.

(602) Ý kiến đề nghị làm rõ trách nhiệm, mức độ thực hiện dịch vụ công tại địa phương, quy định rõ những thủ tục nào làm trực tuyến, thủ tục nào làm trực tiếp hoặc cả 2 hình thức trực tiếp và trực tuyến

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Theo quy định của Chính phủ tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng và thực hiện giải pháp bảo đảm phương thức thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử đối với thủ tục hành chính thuộc phạm vi giải quyết của địa phương. Theo quy định tại Điều 21, 22 của Nghị định số 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền trách nhiệm và trên cơ sở các tiêu chí lựa chọn, đề xuất danh mục thủ tục hành chính ưu tiên thực hiện trên môi trường điện tử.

(603) Về ý kiến đề nghị 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Quy định bảo mật thông tin đối với chủ sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 6 Điều 161 (điểm c khoản 5 Điều 165 mới). Theo đó, chỉ người sử dụng đất có quyền khai thác thông tin của mình trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; Tại điểm d khoản này quy định tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm b và điểm c 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. Việc tiếp cận thông tin đất đai nói riêng và tiếp cận thông tin nói chung phải tuân theo quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và pháp luật về bảo vệ dữ liệu cá nhân. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(604) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình là nội dung này đã bao gồm trong quy định tại khoản 1 Điều 163 của dự thảo Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(605) Ý kiến đề nghị quy định kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu với UBND cấp xã, phường, thị trấn

Vấn đề này cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: dự thảo luật đã quy định việc 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. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(606) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định 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.

Về vấn đề này cơ quan soạn giải trình như sau: tại khoản 4 Điều 164 của Dự thảo Luật đã quy định Chính phủ quy định cụ thể về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Theo đó đối với nội dung về quy chế, Cơ quan soạn thảo sẽ xem xét quy định tại Nghị định hướng dẫn thi hành Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(607) Về ý kiến đề nghị 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 tính pháp lý của thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Về việc quy định các thông tin một khi được xác thực thì có giá trị pháp lý như bản giấy đã được quy định tại điểm a khoản 5 Điều 162 của dự thảo Luật. Theo đó, các thông tin một khi được xác thực thì có giá trị pháp lý như bản giấy. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(608) Về ý kiến đề xuất bổ sung khoản 4, Điều 159 về Hệ thống thông tin đất đai để quy định 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.

Vấn đề này cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Theo quy định tại Điều

159 thì Hệ thống thông tin đất đai gồm 3 thành phần: Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; Phần mềm của hệ thống thông tin đất đai; Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Theo quy định tại khoản 3 Điều 162 của dự thảo Luật thì: “3. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời, đảm bảo phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai.”. Theo đó, 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 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. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị được giữ nguyên như dự thảo.

(609) Về ý kiến đề nghị sửa 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 quốc gia về đất đai.

Vấn đề này cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Nội dung này đã được quy định tại điểm d khoản 6 dự thảo Luật: “Khuyến khích các tổ chức cá nhân phản hồi, cung cấp, bổ sung thông tin cho cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;”. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(610) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định 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.

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Theo quy định của pháp luật đất đai, việc cập nhật các thông tin biến động về quyền sử dụng đất thuộc trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai. Do đó, khi có giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ thực hiện cập nhật theo quy định. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

IX.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội

(611) Về ý kiến đề nghị cần có quy định về việc cho phép có mức độ việc tiếp cận cơ sở dữ liệu về đất đai, công khai thông tin, giao Chính phủ hướng dẫn.

Về vấn đề này cơ quan soạn thảo giải trình cụ thể như sau: Tại khoản 6 Điều 161 của dự thảo Luật đã quy định việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia cho người sử dụng đất, cơ quan, tổ chức, cá nhân. Bên cạnh đó, quyền tiếp cận thông tin đất đai đã được quy định tại Điều 25 của Dự thảo Luật. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

XIII. CHƯƠNG XIII. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

XIII.1. Giải trình ý kiến nhân dân

1. Điều 165. Đất sử dụng ổn định lâu dài

(612) Về ý kiến đề nghị thời hạn sử dụng đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân là ổn định lâu dài tại Điều 165.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: thể chế hóa Nghị quyết số 18/NQ-TW “không điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân; kịp thời có chính sách phù hợp để đất nông nghiệp được khai thác, sử dụng với hiệu quả cao nhất.” Do đó dự thảo Luật không quy định điều chỉnh lại thời hạn giao đất nông nghiệp mà quy định khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất của chu kỳ tiếp theo mà không phải làm thủ tục gia hạn (khoản 1 Điều 168).

2. Điều 166. Đất sử dụng có thời hạn

(613) Một số ý kiến đề nghị 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định gia hạn tự động đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là nhằm mục đích tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất yên tâm đầu tư và giảm thủ tục hành chính, giảm phiền hà cho người sử dụng đất (Điều 168).

(614) Có ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: tại khoản 3 Điều 168 đã có quy định khi hết thời hạn sử dụng, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không vượt quá thời hạn quy định tại khoản này (50 năm).

(615) Có ý kiến đề nghị quy định “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 ...”; có ý kiến đề nghị quy định thời hạn cho thuê là 30 năm; có ý kiến đề nghị quy định thời hạn cho thuê “lâu dài”; ý kiến khác đề nghị bỏ quy định về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW “không điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân; kịp thời có chính sách phù hợp để đất nông nghiệp được khai thác, sử dụng với hiệu quả cao nhất.” Việc quy định thời hạn sử dụng đất nông nghiệp được kế thừa quy định của Luật Đất đai các thời kỳ đã ổn định, phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; do đó dự thảo Luật không quy định điều chỉnh lại thời hạn sử dụng

đất nông nghiệp (Điều 168).

3. Điều 170. Hạn mức giao đất nông nghiệp

(616) Có ý kiến cho rằng thực tế hiện nay không còn đất nông nghiệp để giao nên không cần thiết phải quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp, việc giao đất nông nghiệp chỉ thực hiện 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: nội dung này kế thừa các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về hạn mức giao đất nông nghiệp. Việc quy định hạn mức giao đất nông nghiệp là căn cứ để xác định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, nhất là trong tập trung, tích tụ đất nông nghiệp; trên thực tế các địa phương vẫn phải thực hiện giao đất mới để bố trí đất cho người có nhu cầu sản xuất nông nghiệp. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp trong dự thảo Luật.

(617) Có ý kiến đề nghị tăng hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW “không điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân; kịp thời có chính sách phù hợp để đất nông nghiệp được khai thác, sử dụng với hiệu quả cao nhất.” Trên thực tế hiện nay, hầu hết diện tích đất nông nghiệp của các địa phương đã được giao cho các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nên việc tăng hạn mức giao đất nông nghiệp sẽ không bảo đảm sự công bằng giữa người đã được giao đất và người được giao mới; do đó dự thảo Luật không quy định mở rộng hạn mức giao đất nông nghiệp nhưng quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp không quá 15 lần hạn mức giao đất để khuyến khích người sử dụng đất nông nghiệp tập trung, tích tụ đất đai tạo điều kiện cho sản xuất nông nghiệp hàng hóa.

4. Điều 171. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

(618) Có ý kiến đề nghị không quy định hạn mức nhận chuyển 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Thể chế tinh thần của Nghị quyết 18-NQ/TW “mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với đặc điểm, điều kiện của từng vùng, địa phương, với việc chuyển đổi nghề, việc làm, lao động ở nông thôn”, Điều 173 của dự thảo Luật đã mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền lên 15 lần so với hạn mức giao đất nông

nghiệp. Việc quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp nêu trên nhằm đảm bảo cho người sản xuất nông nghiệp có điều kiện tập trung, tích tụ đất đai đầu tư máy móc, kỹ thuật, cơ giới hóa trong sản xuất nông nghiệp hàng hóa; đồng thời, hạn chế việc tập trung, tích tụ đất đai quá lớn, đảm bảo cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, sống bằng nghề nông có đất sản xuất.

(619) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo có ý kiến như sau: Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp được quy định không quá 15 lần theo hạn mức giao đất; hạn mức giao đất đã có sự phân biệt theo từng vùng miền để phù hợp với tập quán, điều kiện của từng địa phương.

5. Về quy định đối với đất rừng (các Điều 178, Điều 179, Điều 180)

(620) Về ý kiến đề nghị quy định xử lý đối với trường hợp đã tự ý 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nội dung về xử lý hành vi vi phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai, trong đó có trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ sang đất rừng sản xuất sẽ được quy định cụ thể tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng thì nhà nước giao đất không thu tiền cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thường trú trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất; Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng; Đơn vị vũ trang nhân dân; 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. Đối với các tổ chức, cá nhân khác sử dụng đất rừng sản xuất là rừng trồng thì phải thuê đất. Việc quy định như trên là kế thừa các quy định của Luật đất đai hiện hành, đã thực hiện ổn định và phù hợp với thực tiễn.

6. Điều 175. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng

(621) Về ý kiến 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) mà 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.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: ngày 16/6/2003, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 28-NQ/TW về tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển nông, lâm trường quốc doanh; ngày 12/3/2014, Bộ Chính trị có Nghị quyết số 30-NQ/TW về tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp; Nghị quyết số 112/2015/QH13 ngày 27/11/2015. Tuy nhiên, việc xử lý đất đai có nguồn gốc từ nông, lâm trường chưa triệt để, còn tồn tại nhiều vấn đề khó khăn, vướng mắc. Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW quy định “*Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp và tổ chức thực hiện thu hồi đất giao khoán không đầu tư từ các công ty nông, lâm nghiệp về địa phương quản lý và thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định, phù hợp với điều kiện của từng địa phương, vùng, miền*”. Do đó, cần phải thể chế nội dung này trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), tuy nhiên cơ quan soạn thảo rà soát, tiếp thu, chỉnh lý theo các ý kiến góp ý để hoàn thiện Điều 177 như quy định trong dự thảo Luật.

(622) *Về ý kiến 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.*

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: nội dung Điều 177 quy định để xử lý các vấn đề về quản lý, sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng theo Nghị quyết của Bộ chính trị (Nghị quyết số 28/NQ-TW, Nghị quyết số 30/NQ-TW và Nghị quyết số 112/2015/QH13); việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hợp tác xã đã được quy định tại các Điều 37, 133 và 153 của dự thảo Luật mà không quy định chế độ xử lý riêng đối với hợp tác xã.

(623) *Về ý kiến việc quản lý, sử dụng đất rừng, đất có nguồn gốc nông, lâm trường như dự thảo Luật tại Điều 175 đã đảm bảo đầy đủ, phù hợp, tuy nhiên cần 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 dân tộc thiểu số sinh sống tại địa phương lâu dài, không có đất sản xuất, không có thu nhập ổn định.*

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: tại khoản 4 Điều này đã giao Chính phủ quy định chi tiết theo đó sẽ nghiên cứu ý kiến này trong quá trình hoàn thiện nghị định quy định chi tiết.

(624) *Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể để tránh lợi dụng chính sách đồng bào dân tộc để đầu cơ trục lợi theo chính sách.*

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: tại khoản 4 Điều này đã giao Chính phủ quy định chi tiết, do đó Nghị định hướng dẫn thi hành của Chính phủ sẽ quy định cụ thể nội dung này.

(625) *Về ý kiến đề nghị Chính phủ quy định cụ thể về các trường hợp thu hồi, xử lý vi phạm hành chính đối với các trường hợp cho thuê, cho mượn, lấn,*

chiếm đất đối với đất sử dụng của các nông trường, lâm trường thậm chí đề nghị khởi tố hình sự đối với các trường hợp vi phạm có tính chất nghiêm trọng, gây hậu quả lớn về kinh tế, an ninh, quốc phòng...

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: dự thảo Luật đã quy định cụ thể về thu hồi phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương bao gồm phần diện tích đất mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể; sử dụng không đúng mục đích; 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 có tranh chấp.

(626) Về ý kiến yêu cầu quản lý, sử dụng hiệu quả đất của các công ty nông lâm nghiệp (trước đây là nông, lâm trường quốc doanh) đã được thực hiện từ năm 2003 đến nay, nhưng chuyển biến chậm, hiệu quả thấp, còn nhiều vướng mắc về cơ chế khoán và việc bàn giao đất cho các địa phương quản lý và một số nguyên nhân khác. Vì vậy, cần có chế định rõ ràng, đảm bảo công ty nông, lâm nghiệp được giao, cho thuê đất có quyền bình đẳng như các doanh nghiệp khác trong tự chủ tổ chức sản xuất kinh doanh.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: dự thảo Luật đã quy định 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; 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 có tranh chấp; lập phương án sử dụng đất đối với phần diện tích giữ lại quản lý, sử dụng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; bàn giao phần diện tích không sử dụng về cho địa phương. Trên cơ sở đó UBND cấp tỉnh sẽ thực hiện cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích công ty giữ lại. Tại dự thảo luật cũng đã quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ theo đối tượng sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, đảm bảo công bằng và bình đẳng.

(627) Về ý kiến đề nghị nên mở rộng đối tượng ưu tiên giao đất, thuê đất, cụ thể đối tượng là gia đình chính sách, con thương binh, liệt sĩ khi có nhu cầu sử dụng đất.

Cơ quan soạn báo cáo như sau: tại dự thảo đã quy định “Giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất”. Đối với đối tượng là gia đình chính sách, con thương binh, liệt sĩ thì trong dự thảo Luật đã có quy định ưu tiên cho đối tượng này như việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất.

(628) Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định ưu tiên trong việc giao quỹ đất do các công ty nông lâm nghiệp bàn giao về địa phương cho người dân ở khu vực

biên giới và hải đảo, không nên chỉ quy định riêng cho người dân tộc thiểu số.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: tại điểm b khoản này dự thảo Luật đã quy định “b) Giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất” trong đó bao gồm cả đối tượng là người dân ở khu vực biên giới và hải đảo tại địa phương.

(629) Về ý kiến đề nghị bỏ quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nguồn gốc là đất nhận khoán, thuê đất của các công ty lâm nghiệp, nông, lâm trường vì bản chất là đất của nhà nước, các công ty có đầu tư về tài sản, nên không thể công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân nhận giao khoán.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: đa số người nhận khoán của công ty nông, lâm nghiệp đều là công nhân của các công ty nông, lâm nghiệp trên thực tế đã sử dụng ổn định diện tích đất nhận khoán và nguồn thu nhập chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp, do đó sau khi rà soát, sắp xếp thì phần diện tích bàn giao về địa phương cũng nên ưu tiên giao cho người nhận khoán để bảo đảm sinh kế.

7. Về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp (Điều 185, Điều 186)

(630) Nhiều ý kiến tán thành quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân. Có ý kiến đề nghị mở rộng không quá 20 - 30 lần; có ý kiến đề nghị chia ra nhiều hạn mức và xác định tiêu chí đối với mỗi loại hạn mức, có ý kiến đề nghị chỉ quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với đất vùng đồng bào dân tộc thiểu số; có ý kiến đề nghị bỏ quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, giao trách nhiệm cho địa phương quyết định về hạn mức chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Quá trình nghiên cứu đề xuất quy định này trong dự thảo Luật, cơ quan chủ trì soạn thảo đã tổ chức đánh giá tổng kết việc thi hành Luật Đất đai năm 2013 và đã tổ chức điều tra, khảo sát thực tế, trên cơ sở đó xác định hạn mức phù hợp chung cho cả nước.

Dự thảo Luật quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không quá 15 lần hạn mức giao đất đối với mỗi loại đất là phù hợp với năng lực, trình độ tổ chức sản xuất của hộ gia đình, cá nhân. Đối với các tổ chức kinh tế (bao gồm cả hợp tác xã) thì không bị giới hạn hạn mức nhận chuyển nhượng mà nhu cầu về quy mô diện tích của tổ chức kinh tế được xác định trên cơ sở dự án đầu tư. Tại khoản 3 Điều 173 của dự thảo Luật đã quy định giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

Đối với ý kiến đề nghị bỏ quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ như dự thảo Luật để đảm bảo phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW.

(631) Về ý kiến đề nghị cần xem xét, đánh giá tác động kỹ lưỡng chính sách tập trung, tích tụ đất nông nghiệp, nhất là những vấn đề có thể phát sinh sau khi thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp, ảnh hưởng đến sinh kế và an sinh xã hội trong dài hạn của người nông dân.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Trong quá trình nghiên cứu đề xuất quy định này, cơ quan soạn thảo đã thực hiện đề án: “Điều tra, đánh giá, đề xuất xây dựng cơ chế chính sách khuyến khích tích tụ, tập trung đất đai, phát huy tiềm năng đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội”, trên cơ sở đó đề xuất quy định về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp, đồng thời đã tổ chức đánh giá tác động của chính sách về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp. Việc tập trung đất nông nghiệp không làm mất đi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nông nghiệp. Việc quy định phải lập phương án sử dụng đất là cần thiết nhằm đảm bảo việc sử dụng đất hiệu quả, chặt chẽ, đúng mục đích.

8. Điều 192. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

(632) Có ý kiến đề nghị 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. Lý do: Đối với các cơ sở GDTX nói chung và các trung tâm GDTX hiện nay nói riêng, việc thuê đất để làm trụ sở rất khó khăn do đất chỉ được sử dụng làm mục đích nhà ở, không có mục đích cho giáo dục. Vì vậy, Chế độ sử dụng các loại đất phục vụ cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, nhất là đối với giáo dục cần được quy định cụ thể hơn tại Luật đất đai hoặc Nghị định của Chính phủ.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: tại điều này quy định về chế độ sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp. Việc thu hồi đất để xây dựng các cơ sở giáo dục đã được cơ quan soạn thảo tiếp thu và quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 75; việc giao đất, cho thuê đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được quy định tại Điều 114 và Điều 116 của dự thảo Luật.

(633) Về ý kiến đề nghị bỏ quy định tại khoản 5 Điều 192 do không phù hợp với nội dung của Điều.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: quy định khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hóa, y tế, giáo dục, đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường là phù hợp với nội dung quy định về chế độ sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp nhằm thực hiện các mục tiêu xã hội hóa đối với những lĩnh vực ưu tiên.

9. Điều 193. Đất quốc phòng, an ninh

(634) Có ý kiến 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.”

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: nội dung điều này quy định về chế độ sử dụng đất quốc phòng, an ninh; về căn cứ, thẩm quyền thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; thu hồi đất quốc phòng, an ninh để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã được cơ quan soạn thảo tiếp thu quy định tại Điều 76 và Điều 79 của dự thảo Luật.

(635) Về ý kiến đề nghị 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 dự thảo 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: tại khoản 4 Điều 64 dự thảo Luật đã quy định: Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng.

(636) Có ý kiến đề nghị nghiên cứu lại nội dung tại khoản 3 Điều 193 do sẽ làm hạn chế quyền của người sử dụng đất như: Mua bán, chuyển nhượng, tặng

cho, góp vốn, xây dựng nhà ở...

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: tại khoản 3, khoản 4 Điều 72 dự thảo Luật đất đai đã có quy định: Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật. Quy định không được làm biến dạng địa hình tự nhiên nhằm bảo đảm cho yêu cầu quốc phòng và không làm hạn chế quyền của người sử dụng đất.

(637) Về ý kiến đề nghị sửa đổi khoản 3 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: nhiệm vụ quốc phòng, an ninh là nhiệm vụ ưu tiên hàng đầu do đó khi cần thiết, cơ quan nhà nước sẽ thu hồi và không chờ đến hết thời hạn của dự án.

(638) Về ý kiến đề nghị xem xét lại, điều chỉnh hợp lý hơn các quy định tại các điểm d, g của khoản 5 quy định vì 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: tại khoản 5, khoản 6 Điều 6 của Nghị quyết 132/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội quy định: Không được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được tự ý chuyển mục đích sử

dụng đất. Không được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất.

(639) Về ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm a khoản 5 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"

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: vấn đề này sẽ được quy định Nghị định hướng dẫn thi hành Luật (khoản 8 Điều 196).

10. Điều 194. Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp

(640) Về ý kiến 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).

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao là quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 35, Điều 36 của dự thảo Luật. Do đó, Nhà nước không thực hiện cho thuê trực tiếp đối với người thuê lại.

(641) Về ý kiến 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".

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp cần phải có dự án đầu tư, có nguồn vốn lớn nên đối tượng thực hiện phải là tổ chức kinh tế có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Trường hợp cá nhân muốn đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì phải thành lập doanh nghiệp theo quy định.

(642) 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 cụ công nghiệp và giao đơn vị sự nghiệp công lập làm chủ đầu tư xây dựng kinh doanh.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Các quy định tại khoản này là quy định về ưu đãi đối với trường hợp đầu tư dự án kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp 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 nhằm thu hút các nhà đầu tư. Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

(643) Về ý kiến đề nghị quy định thời hạn của dự án đầu tư căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc cho thuê đất và xác định thời hạn cho thuê đất phải căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất; do đó, không thể xác định theo thời hạn sử dụng đất.

(644) Có ý kiến cho rằng khoản 8 chưa quy định rõ ràng, cụ thể về cơ chế, trình tự thủ tục thực hiện; 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: các quy định cụ thể về trình tự, thủ tục sẽ được quy định tại Nghị định hướng dẫn thi hành Luật (khoản 11 Điều 197).

(645) Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định tại Khoản 8 về trách nhiệm của chủ đầu tư 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Luật đã quy định trách nhiệm cho chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp bố trí quỹ đất công nghiệp cho doanh nghiệp nhỏ và vừa, cơ sở ô nhiễm môi trường là cần thiết để tạo điều kiện cho địa phương có quỹ đất bố trí cho các đối tượng này nhằm thực hiện chính sách phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ và bảo vệ môi trường của địa phương.

(646) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật đã quy định giao cho UBND cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để xác định quỹ đất

dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường (khoản 8 Điều 197).

(647) *Có ý kiến đề nghị việc dành quỹ đất dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường chỉ 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 mà diện tích đất nêu trên chưa cho thuê hết thì chủ đầu tư KCN có quyền cho các đối tượng khác thuê lại để tránh gây lãng phí tài nguyên đất.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: về nội dung này sẽ được quy định cụ thể tại các văn bản hướng dẫn thi hành luật (khoản 11 Điều 197).

(648) *Về ý kiến đề nghị cần nhắc quy định 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.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: tại khoản 10 Điều 197 dự thảo Luật đã quy định 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 để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn.

11. Điều 195. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

(649) *Về ý kiến đề nghị 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.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Theo quy định tại Điều 32 Luật Công nghệ cao, Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao là đất khu công nghệ cao bao gồm các loại đất để sử dụng vào mục đích theo quy định của pháp luật.

12. Điều 196. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

(650) *Về ý kiến 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*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: điểm c khoản 2 Điều 199 dự thảo Luật đã có quy định người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất.

(651) *Về ý kiến 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 quy định và các văn bản khác chưa có, 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.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại khoản 1 Điều 30 dự thảo Luật đã quy định người sử dụng đất có nghĩa vụ 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. Tại điểm a khoản 3 Điều 199 đã quy định việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải có Giấy phép thăm dò, khai thác khoáng sản. Do đó, việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải theo Giấy phép thăm dò, khai thác khoáng sản.

(652) Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định đối với tổ chức sử dụng khoáng sản khai thác nguyên vật liệu thì khi khai thác không được khai thác hết lượng đất tầng phủ bán, phải trừ lại lượng đất tầng phủ để bù đắp lại tại chỗ khu dự án khai thác khoáng sản và trồng lại cây xanh phủ kín tạo cảnh quan môi trường trong sạch hoặc sau khi bồi đắp hoàn trả lại mặt bằng khu đất thì Nhà nước ưu tiên cho tổ chức đó được sử dụng diện tích đất đầu tư sản xuất kinh doanh. Đề nghị không nên cho phép khai thác khoáng sản ở các khu vực vùng ven biển, cần phải giữ lại các đồi cát để phòng chống thiên tai, che chắn gió bão và có thể là nơi phòng thủ khi xảy ra chiến tranh và còn là phong thủy có biển, có đồi núi sơn thủy hữu tình đem lại vận may cho Đất nước. Do vậy nên giữ lại và giao cho các địa phương trồng thêm cây xanh.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc khai thác đối với từng loại khoáng sản phải tuân thủ các quy định pháp luật về khoáng sản. Khu vực khai thác khoáng sản đã được tính toán kỹ khi đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải đánh giá tác động môi trường, do vậy khi xây dựng phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tính toán đến các nội dung như ý kiến đã nêu. Ngoài ra, việc cấp phép khai thác khoáng sản phải tuân thủ các quy định của Luật Khoáng sản, pháp luật về bảo vệ môi trường và pháp luật khác có liên quan.

(653) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: về thời hạn cho thuê đất khai thác khoáng sản được quy định tại khoản 3 Điều 168 dự thảo Luật, việc đánh giá định kỳ, tránh khai thác quá mức, hủy hoại môi trường đã được quy định tại pháp luật về khoáng sản.

(654) Về ý kiến đề nghị xác định thêm loại hình khai thác tận thu cát, sạn trong lòng hồ thủy lợi, thủy điện nhằm tận thu tài nguyên thiên nhiên và giảm thiểu bồi lắng lòng hồ, quy định việc khai thác tận thu không làm ô nhiễm nước hồ.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Luật đất đai quy định việc quản lý, sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản (Điều 199), còn việc khai thác tận thu

khoáng sản thực hiện theo quy định của pháp luật về khoáng sản.

(655) *Về ý kiến 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.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định như dự thảo là để thống nhất với quy định tại khoản 5 Điều 2 Luật Khoáng sản (hoạt động khoáng sản bao gồm hoạt động thăm dò khoáng sản, hoạt động khai thác khoáng sản).

(656) *Về ý kiến 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?*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc đánh giá “không ảnh hưởng” đến việc sử dụng đất mặt đã được thể hiện trong dự án khai thác khoáng sản trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép khai thác khoáng sản.

(657) *Về ý kiến đề nghị sửa khoản 4 như sau: “ 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.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật đã quy định việc sử dụng đất để thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất phải đáp ứng các yêu cầu của Luật này và pháp luật có liên quan.

(658) *Về ý kiến đề nghị bỏ khoản 5 điều này do đã được quy định cụ thể trong Luật Khoáng sản.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nội dung này liên quan đến việc quản lý việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản, do vậy cần quy định trong Luật này.

13. Điều 197. Đất thương mại, dịch vụ

(659) *Về ý kiến đề nghị 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)*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đăng ký biến động đất đai đã được quy định tại Điều 129 dự thảo Luật.

(660) *Đề nghị làm rõ hơn trong cách thức xác định loại hình đất thương mại, dịch vụ để làm cơ sở phân biệt trong các trường hợp lưỡng tính (ví dụ: như*

các đơn vị bán xăng dầu, kho chứa xăng dầu thuộc nhóm đất nào? các khu vực được xác định là địa điểm trung chuyển của các đơn vị sản xuất hàng hóa?).

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: nội dung này sẽ được cụ thể chi tiết tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

(661) Có ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định này là kế thừa các quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ nhằm bảo đảm tính ổn định của chính sách, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW.

14. 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)

(662) Có ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: nội dung này đã được tiếp thu quy định tại Điều 120 dự thảo Luật.

(663) Có ý kiến đề nghị quy định quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư đồng bộ với các Điều 125, Điều 126, Điều 127 của dự thảo Luật.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Theo quy định Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư thì không còn quy định hình thức đầu tư theo hợp đồng BT; do đó, dự thảo Luật không quy định việc sử dụng quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng BT.

15. Điều 201. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

(664) Có ý kiến đề nghị dự thảo Luật cần quy định chi tiết riêng về khoản bồi thường đối với trường hợp tại khoản 3 Điều 201: 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 (không áp dụng bồi thường tại Chương VII của Luật này).

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: tại Điều 101 dự thảo Luật đã quy định khi Nhà nước xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất

theo quy định của Chính phủ.

(665) 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, 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại khoản 1 Điều 204 dự thảo Luật đã có quy định đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, phòng, chống thiên tai, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn.

(666) Có ý kiến đề nghị bổ sung các khoản 4, 5, 6, 7, 8 và 9 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 liền 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.”

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: tại dự thảo Luật quy định mang tính chất nguyên tắc chung đối với việc sử dụng đất công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn; các nội dung chi tiết giao Chính phủ quy định (khoản 6 Điều 204).

16. Điều 203. Đất tôn giáo

(667) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định hạn mức phải căn cứ nhu cầu thực tế và khả năng quỹ đất của địa phương. Tại khoản 4 Điều 206 đã quy định 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.

(668) Có ý kiến đề nghị sửa như sau “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”

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật quy định về chế độ sử dụng đất tôn giáo, đối với việc tổ chức và hoạt động của tôn giáo thực hiện theo quy định của pháp luật về tín ngưỡng, tôn giáo.

17. Điều 206. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

(669) Đề nghị tách Điều 206 thành 02 điều quy định về “Đất có mặt nước chuyên dùng là hồ thủy lợi, thủy điện” và “Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối”

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quản lý, sử dụng đất có mặt nước (bao gồm mặt nước nội địa, ven biển, chuyên dùng) đã quy định tại Điều 184, Điều 185 và Điều 209 và đã bao quát các nội dung như ý kiến nêu trên.

18. Điều 211. Tách thửa đất, hợp thửa đất

(670) Có ý kiến đề nghị 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 thế 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.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Dự thảo quy định nguyên tắc khi thực hiện tách thửa, hợp thửa là phải có giấy chứng nhận. Theo đó, trong trình tự, thủ tục tách thửa thì phải yêu cầu người sử dụng đất nộp giấy chứng nhận. Như vậy, trong trường hợp người sử dụng đất đang thế chấp thì phải thực hiện giải chấp trước khi thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa.

(671) Có ý kiến đề nghị quy định trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa... để đảm bảo tính khả thi khi thực hiện.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: tại điểm c khoản 1 Điều 214 đã

quy định thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. 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. Trường hợp tách thửa đất mà có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách ra phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thì không thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa.

(672) Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định: nếu thửa đất đủ điều kiện tách hợp thửa, cho phép hợp, tách thửa đối với thửa đất có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở (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).

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc tách, hợp thửa đất được thực hiện đồng thời với việc đo đạc, xác định ranh giới, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp tách, hợp thửa đất; do đó, chỉ được thực hiện đối với đất đã có Giấy chứng nhận để xác định được việc sử dụng đất hợp pháp. Đối với đất chưa có Giấy chứng nhận thì chưa xác định được tính hợp pháp của việc sử dụng đất, chủ sử dụng đất. Do đó, chưa đủ cơ sở để thực hiện việc tách, hợp thửa đất theo yêu cầu của người sử dụng đất.

(673) Về ý kiến 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.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất một phần diện tích của thửa đất thì mục đích sử dụng đất là khác nhau, các chế độ về quản lý sử dụng đất cũng khác nhau nên phải thực hiện tách thửa để đảm bảo việc quản lý đất đai được chặt chẽ, tuy nhiên, cơ quan soạn thảo sẽ nghiên cứu loại trừ trường hợp đối với thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất.

(674) Có ý kiến đề nghị bổ sung điều kiện thửa đất tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc hợp thửa thì phải phù hợp quy hoạch sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Đối với việc tách thửa mà không thay đổi mục đích sử dụng thì không phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đối với việc chuyển mục đích mà phải tách thửa thì dự thảo Luật đã có quy

định về các căn cứ khi thực hiện việc chuyển mục sử dụng đất.

(675) Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa, hợp thửa đất, để thống nhất quản lý; Đề nghị bổ sung quy định đối với trường hợp nhận thừa kế hoặc cha mẹ tặng cho con quyền sử dụng đất được phép tách thửa đất đa mục đích gồm đất ở kết hợp với đất nông nghiệp mà đất ở và đất nông nghiệp đảm bảo hạn mức tối thiểu đối với đất ở theo quy định của UBND tỉnh.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: người sử dụng đất có quyền tách, hợp thửa đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; về trình tự, thủ tục thực hiện việc tách, hợp thửa đất sẽ được quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Đối với trường hợp phân chia quyền sử dụng đất trong hộ gia đình thì không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định.

(676) Có ý kiến đề nghị cân nhắc tính khả thi của 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; 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.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: dự thảo luật quy định “*Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của UBND cấp tỉnh*”, nhưng trên thực tế có nhiều trường hợp muốn tách thửa nhưng không đủ diện tích tối thiểu theo quy định thì cho phép được thực hiện đồng thời với việc hợp thửa đất liền kề để giảm các thủ tục, thời gian thực hiện.

(677) Về ý kiến đề nghị bổ sung trường hợp tách thửa đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500 thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/500.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: tại khoản 2 Điều 214 đã quy định giao UBND cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này, các quy định pháp luật có liên quan và điều kiện cụ thể tại địa phương quy định chi tiết điều kiện, diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất, trong đó có căn cứ vào pháp luật khác (xây dựng, đô thị....) để quy định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

(678) Có ý kiến đề nghị quy định việc tách thửa, hợp thửa các loại đất được thực hiện trong thời hạn sử dụng đất (trừ trường hợp cá nhân trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp).

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: đối với người sử dụng đất nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được gia hạn tự động theo quy định tại khoản 1 Điều 168 nên không nhất thiết quy định loại trừ trường hợp này.

(679) Có ý kiến tại đề nghị bổ sung điểm a khoản 1 như sau: “Việc tách thửa, hợp thửa các loại đất được thực hiện đối với thửa đất đã được cấp Giấy

chứng nhận, còn trong thời hạn sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; người sử dụng đất không vi phạm Luật Đất đai hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý, xử phạt mà đã chấp hành xong quyết định hoặc được miễn, giảm theo quy định”.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: việc người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai thì chính quyền địa phương phải kịp thời ngăn chặn xử lý theo quy định, đảm bảo việc sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, không đưa nội dung (người sử dụng đất không vi phạm Luật Đất đai hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý, xử phạt mà đã chấp hành xong quyết định hoặc được miễn, giảm theo quy định) vào thành nguyên tắc khi thực hiện tách thửa, hợp thửa.

(680) Có ý kiến đề nghị không quy định diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp khi tách thửa đất.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Trường hợp không quy định diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp thì không quản lý được việc tách thửa tràn lan, lợi dụng việc tách thửa để chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; không phù hợp với chủ trương tập trung đất nông nghiệp của Nhà nước.

(681) Có ý kiến đề nghị quy định trường hợp khi phân chia quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì xử lý thế nào?

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: đối với trường hợp khi phân chia quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện việc tách thửa. Việc phân chia giá trị của phần quyền sử dụng đất thì các chủ thể thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự.

(682) Dự thảo chưa quy định chế tài xử lý đối với trường hợp tách thửa hình thành khu dân cư tự phát và cơ quan nào có thẩm quyền ngăn chặn người sử dụng đất thực hiện quyền nếu có dấu hiệu thành lập khu dân cư tự phát. Do đó, trong quá trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ, khi phát hiện trường hợp có dấu hiệu phân lô, bán nền hình thành khu dân cư tự phát thì phải xin ý kiến các cơ quan có liên quan nên mất nhiều thời gian nhưng chưa có hướng xử lý cụ thể. Vì vậy, đề nghị bổ sung quy định về khái niệm, quy mô, hình thức và chế tài xử lý đối với các khu dân cư tự phát để địa phương có cơ sở áp dụng thực hiện (vì hiện nay các tỉnh, thành phố đã phát sinh trường hợp này rất nhiều nhưng chưa có hình thức xử lý cho phù hợp). Bên cạnh đó, đề xuất bổ sung quy định cụ thể điều kiện, trình tự thực hiện tách thửa các loại đất để có thể phân biệt giữa thủ tục tách thửa để thực hiện quyền của người sử dụng đất với việc tách thửa để phân lô, bán nền hình thành các khu dân cư tự phát, vì dự thảo Luật chỉ quy định chung chung và giao cho địa phương quyết định theo thẩm quyền nên không có

tính thống nhất trong tổ chức thực hiện.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: nội dung quy định tại Điều này là tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Đối với hành vi lợi dụng việc tách thửa đất nhằm chia nhỏ các thửa đất nông nghiệp để chuyển nhượng, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất sang làm nhà ở, đất ở là hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

(683) Có ý kiến đề nghị bổ sung việc hợp các thửa đất ngoài việc bảo đảm phải có cùng mục đích sử dụng đất thì cũng phải cùng một chủ sử dụng đất để đảm bảo hạn chế các tranh chấp, khiếu nại về sau khi phát sinh các vấn đề liên quan đến quyền lợi.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: theo quy định của dự thảo Luật thì có trường hợp thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất; do đó, việc hợp thửa đất phải cùng một chủ sử dụng đất là không phù hợp.

(684) Có ý kiến đề nghị quy định 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, lấy thời hạn sử dụng đất dài nhất.”

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: việc điều chỉnh về cùng một thời hạn sử dụng phải theo loại đất chuyển mục đích sau khi hợp thửa đất.

(685) Về ý kiến đề nghị chỉ quy định điều kiện, diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa đối với đất ở và đất thương mại, dịch vụ; các loại đất khác không cần phải quy định.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: việc giao cho UBND cấp tỉnh quy định cụ thể đối với việc tách thửa, hợp thửa đất đối với từng loại đất là cần thiết để bảo đảm cho việc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, đúng mục đích. Các quy định này là kế thừa quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

XIII.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội

(686) Một số ý kiến đề nghị tổng kết, đánh giá kỹ lưỡng và thận trọng việc thực hiện Nghị quyết số 132/2020/QH14 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 hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; làm rõ đối tượng áp dụng, nguyên tắc, chế độ sử dụng đất, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an có liên quan.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Trên cơ sở kết quả tổng kết thực hiện Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an, nội dung quy định về sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế đã được đề xuất và quy định bổ sung trong dự thảo Luật (Điều 196), trong đó đã quy định rõ

đối tượng áp dụng, nguyên tắc, chế độ sử dụng đất, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và các đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an trong sử dụng đất. Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an rà soát, đánh giá để hoàn thiện trong thời gian tới.

XIV. Chương XIV. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

XIV.1. Giải trình ý kiến nhân dân

1. Điều 214. Các thủ tục hành chính về đất đai

(687) Về 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Kể từ thời điểm Luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành, các thủ tục hành chính về đất đai đã quy định thời gian thực hiện tương ứng với mỗi thủ tục và đã được cải cách theo hướng rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân khi thực hiện thủ tục hành chính.

(688) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nội dung này sẽ được quy định tại Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

(689) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Đăng ký đất đai và đăng ký thường trú là hai loại thủ tục có thể thực hiện ở các thời điểm khác nhau. Vì vậy không thể quy định về việc liên thông thực hiện giữa 2 loại thủ tục này.

(690) 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?

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nội dung này đã được quy định tại Điều 235 dự thảo Luật Đất đai (Điều 243 của dự thảo Luật

sau khi lấy ý kiến Nhân dân về điều khoản xử lý chuyên tiếp đối với hộ gia đình).

(691) 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nội dung của nhóm các ý kiến góp ý này không có nội dung đóng góp cụ thể vào Điều khoản của dự thảo Luật.

(692) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Tại khoản 2 Điều 214 (Điều 217 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân) đã có quy định việc Chính phủ quy định chi tiết Điều này. Vì vậy đề nghị giữ nguyên điểm “i) Thủ tục hành chính khác về đất đai.” của khoản này, đồng thời các thủ tục hành chính khác sẽ do Chính phủ quy định tại văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

(693) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Tại khoản 2 Điều 214 (Điều 217 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân) đã có quy định việc Chính phủ quy định chi tiết Điều này. Vì vậy việc quy định các thủ tục hành chính để thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sẽ do Chính phủ quy định chi tiết tại văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

(694) 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 văn phòng đăng ký đất đai 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Các thủ tục hành chính về đất đai liên quan trực tiếp đến người dân (như tại điểm a, b, c, d) có nhiều loại giấy tờ và phải có quy trình, có người giải quyết, có thời gian cụ thể,... Đồng thời việc quy định chi tiết các loại giấy tờ trong thủ tục hành chính sẽ cụ thể tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Vì vậy cần thiết để Chính phủ quy định cho phù hợp với tình hình thực tiễn thực hiện đối với từng loại thủ tục hành chính về đất đai.

2. Điều 215. Nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

(695) Về 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc quy định về quy trình, thứ tự giữa các cơ quan trong quá trình thực hiện sẽ được quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

(696) Về 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...”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: trong toàn bộ dự thảo Luật sẽ thống nhất bỏ cụm từ “hộ gia đình”. Cụm từ “hộ gia đình” chỉ xuất hiện tại các điều khoản chuyển tiếp của dự thảo Luật.

(697) Về 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.

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.

3. Điều 216. Công khai thủ tục hành chính về đất đai

(698) Về 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 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.

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.

(699) Về 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.

(700) Về 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 hợe gây khó dễ cho người dân.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo nhận thấy nội dung của ý kiến góp ý không liên quan tới Điều quy định về công khai thủ tục hành chính về đất đai.

XIV.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội

Tại kỳ họp thứ 4 Quốc hội Khóa XV không có tổng hợp ý kiến liên quan đến các nội dung phải giải trình.

XV. 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

XV.1. Giải trình ý kiến Nhân dân

1. Mục 1. Giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Điều 219. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

(701) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Các ý kiến góp ý đã được quy định cụ thể tại nội dung của khoản 1, Điều 219 (Điều 225 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân): “1. 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”.

(702) *Về 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: khoản 1 đã quy định “Công dân có quyền phản ánh các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai”.

(703) *Về ý kiến góp ý 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 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.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: việc quy định “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” tại khoản 2 Điều 219 (Điều 225 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân) là cần thiết phải để tránh việc lợi dụng quyền giám sát, phản ánh để làm mất thời gian của cơ quan nhà nước, mất trật tự xã hội.

(704) *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 thoả 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Đối với các hành vi phản ánh, yêu cầu, kiến nghị sai, không chính xác đã được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật khác như Luật xử lý vi phạm hành chính, Luật Tiếp công dân, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo,... nên không quy định tại Điều này của Dự thảo Luật.

(705) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Theo quy định của pháp luật hiện hành, công dân có quyền gửi phản ánh, kiến nghị đến tất cả các cơ quan có thẩm quyền chứ không chỉ riêng cơ quan chính quyền địa phương nơi cư trú. Vì vậy cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật.

(706) Về ý kiến đề nghị tại Điều 219 cần bổ sung thêm một điều giám sát về “việc giám sát của người sử dụng đất”.

Về ý kiến này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo: Người sử dụng đất cũng là công dân vì vậy cũng là chủ thể của Điều này, vì vậy không phải bổ sung riêng.

2. Điều 222. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai

(707) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Hệ thống theo dõi đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai là hệ thống độc lập với hệ thống thông tin đất đai, chỉ sử dụng thông tin, dữ liệu từ hệ thống thông tin đất đai để phục vụ cho theo dõi, đánh giá. Đồng thời cụm từ “Hệ thống theo dõi, đánh giá” chỉ sử dụng tại Mục 1 của Chương này và trực tiếp quy định tại Điều này, vì vậy không đưa lên nội dung Giải thích từ ngữ chung tại Điều 3.

2. Mục 2. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

1. Về thanh tra và kiểm tra chuyên ngành đất đai

(708) Về ý kiến 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc tách thành hai điều sẽ trùng lặp nội dung thanh tra, kiểm tra.

(709) Về ý kiến đề nghị bổ sung nội dung quy định thanh tra hành chính về đất đai vào Điều này để thống nhất với Luật Thanh tra.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại Điều 223 của Dự thảo Luật quy định về thanh tra, kiểm tra chuyên ngành về đất đai. Về thanh tra hành chính đã được quy định tại Luật Thanh tra năm 2022.

(710) Về ý kiến 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?

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại khoản 2 Điều 23 của Dự thảo Luật đã quy định “*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*”.

(711) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Về nhiệm vụ, quyền hạn Thanh tra Chính phủ, Thanh tra Bộ Tài nguyên và môi trường, Thanh tra các tỉnh thành phố trực thuộc Trung ương, Thanh tra các Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra quận, huyện đã được quy định cụ thể tại Luật Thanh tra năm 2022.

(712) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại điểm c khoản 3 Điều này quy định “*Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai*”.

2. Về hòa giải tranh chấp đất đai

(713) Về ý kiến 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 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai hòa giải tại cơ sở. Do vậy việc hòa giải ở cơ sở là không bắt buộc.

(714) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại khoản 1 Điều 5 của Luật Hòa giải ở cơ sở và Điều 5 của Luật Hòa giải, đối thoại tại tòa án đều khuyến khích giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở hoặc hòa giải tại Tòa án.

(715) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại khoản 1 Điều 224 quy định “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”. Tại Điều 226 dự thảo Luật quy định “Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau”; do vậy việc hòa giải tại UBND cấp xã là bắt buộc.

(716) Về ý kiến 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại Mục 3 Chương XV đã quy định xử lý vi phạm pháp luật đất đai.

(717) Về ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 1 Điều này nội dung 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”

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại điểm a khoản 2 đã quy định “Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải”. Do vậy, hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã đã là thủ tục bắt buộc.

(718) 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

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Theo quy định tại Điều này thì việc hòa giải tại cơ sở là khuyến khích, hòa giải tại cơ sở không thành thì mới gửi đơn đến UBND cấp xã để hòa giải. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

(719) Về ý kiến đề nghị ban soạn thảo nghiên cứu bỏ từ “khuyến khích” tại khoản 1 và nên quy định duy trì việc hòa giải ở cơ sở, vì thực tế cho thấy việc hòa giải tranh chấp đất đai ở cơ sở thời gian qua đã góp phần rất nhiều trong việc hạn chế tình trạng khiếu kiện.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì tại khoản 1 Điều 5 Luật Hòa giải ở cơ sở quy định “Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết mâu thuẫn, tranh chấp bằng hình thức hòa giải ở cơ sở và các hình thức hòa giải thích hợp khác”.

(720) Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể những trường hợp tranh chấp đất đai thì thực hiện việc hòa giải ở Ủy ban nhân dân cấp xã tại khoản 2 Điều 224.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Theo ý kiến của địa phương, nhiều trường hợp tranh chấp đất đai đã được UBND cấp xã hòa giải thành. Do vậy, để giảm bớt các tranh chấp đất đai được giải quyết tại cơ quan có thẩm quyền (cơ quan hành chính và cơ quan tòa án) thì việc quy định hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã là cần thiết. Đồng thời tại Điều 3 của dự thảo Luật đã có giải thích từ ngữ về tranh chấp đất đai.

(721) Về ý kiến đề nghị sửa điểm a khoản 2 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đề nghị giữ nguyên như dự thảo để thống nhất với nội dung quy định tại khoản 1 Điều này.

(722) Có ý kiến giảm thời gian hòa giải tại UBND cấp xã tại điểm b khoản 2 xuống còn 30 ngày, có ý kiến đề nghị bổ sung thời gian hòa giải tại khu vực miền núi là không quá 60 ngày; có ý kiến đề nghị bổ sung quy định thành phần tham gia phối hợp hòa giải có cơ quan chuyên môn cấp huyện tham gia.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: quy định như dự thảo là kế thừa của quy định hiện hành; mặt khác tranh chấp đất đai thường có nguồn gốc phức tạp, cơ quan hòa giải cần có thời gian để thẩm tra, xác minh tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.

(723) Có ý kiến nêu trong thực tiễn thi hành có trường hợp hết thời hạn hòa 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 hòa giải hoặc không có điều kiện hòa giải. Dự thảo Luật cần bổ sung quy định và làm rõ trách nhiệm của UBND cấp xã trong việc tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai.

3. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

(724) Về ý kiến đề nghị sửa tên Điều thành “tranh chấp quyền sử dụng đất” vì đất đai thuộc sở hữu toàn dân (ý kiến của Bộ, ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân)

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại Điều 3 dự thảo Luật Đất đai đã giải thích cụm từ tranh chấp đất đai “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”.

(725) Đề nghị bổ sung vào Khoản 1 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”.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật chỉ quy định về vấn đề thủ tục các vấn đề liên quan đến cung cấp tài liệu, chứng cứ thuộc về quy phạm thủ tục sẽ được quy định tại Bộ Luật Tố tụng dân sự hoặc quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.

(726) Đề nghị bổ sung vào Khoản 2 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”. (ý kiến của Bộ, ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân)

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật chỉ quy định về vấn đề thủ tục các vấn đề liên quan đến cung cấp tài liệu, chứng cứ thuộc về quy phạm thủ tục sẽ được quy định tại Bộ Luật Tố tụng dân sự hoặc quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.

4. Về giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai

(727) Về 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật quy định phù hợp với quy định tại Điều 30 của Luật Tổ tụng hành chính (*Khiếu kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án*).

5. Giải quyết tố cáo về đất đai

(728) *Về ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “Pháp luật về phòng, chống tham nhũng” sau cụm từ “pháp luật về tố cáo” tại khoản 1, khoản 2*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nội dung của Điều quy định về việc giải quyết tố cáo về đất đai. Luật Phòng chống tham nhũng định về phòng ngừa, phát hiện tham nhũng; xử lý tham nhũng và hành vi khác vi phạm pháp luật về phòng, chống tham nhũng.

(729) *Về ý kiến đề nghị bỏ khoản 3 vì đã quy định tại Luật Tố cáo*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: quy định như dự thảo là cần thiết vì tố cáo trong lĩnh vực đất đai khá phổ biến nhưng lại áp dụng quy trình giải quyết của Luật Tố cáo vì vậy cần có quy định để dẫn chiếu sang áp dụng pháp luật tố cáo để cơ quan, người có thẩm quyền áp dụng cho phù hợp.

6. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai

(730) *Về ý kiến đề nghị bổ sung nội dung quy định chế tài xử lý đối với người sử dụng đất có hành vi vi phạm.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: chế tài xử phạt những cá nhân, doanh nghiệp có hành vi vi phạm luật đất đai sẽ được quy định tại Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

(731) *Về ý kiến 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”.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật đã được quy định tại Điều 4 của dự thảo Luật và Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

7. 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

(732) *Về ý kiến đề nghị bổ sung vào Khoản 1 nội dung “Thiếu trách nhiệm trong quản lý để 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”*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: nội dung của khoản 2 quy định xử lý đối với các hành vi vi phạm trong quản lý đất đai. Tại

điểm a khoản 1 Điều 80 của dự thảo là quy định thu hồi đất đối với trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích.

(733) Về ý kiến đề nghị sửa đổi cụm từ “ có quyền” tại Khoản 2 thành “ có trách nhiệm”

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì phù hợp với quyền của trưởng đoàn thanh tra quy định tại điểm i khoản 1 Điều 81 của Luật thanh tra năm 2022.

(734) Về ý kiến đề nghị bổ sung hình thức kỷ luật đối với trưởng đoàn thanh tra có hành vi vi phạm

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: vấn đề này đã được quy định tại Điều 54 của Luật Thanh tra năm 2022.

8. Trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

(735) Về ý kiến 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì quy định của khoản này phù hợp với trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền của UBND cấp huyện theo quy định tại khoản 5 Điều 22 của dự thảo Luật.

(736) Đề nghị bổ sung vào điểm c khoản 1 cụm từ “quản lý đất đai theo đơn vị hành chính” vào sau cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp xã”

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: theo quy định tại khoản 5 Điều 22 của dự thảo Luật quy định “Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này (trong đó có UBND cấp xã).

9. 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 (Điều 231)

(737) Về ý kiến đề nghị bổ sung khoản 1 Điều 231 các nội dung “d) UBND các cấp khi phát hiện quyết định, văn bản của mình ban hành 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”.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nội dung của Điều quy định về 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; nội dung đề xuất đã được quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương (như khoản 5 Điều 22, khoản 5 Điều 22).

(738) Có ý kiến nêu quy định tại Khoản 2 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nội dung của điều quy định 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; về việc khiếu nại, tố cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, pháp luật về tố cáo.

XV.2. Giải trình ý kiến Đại biểu Quốc hội

Tại kỳ họp thứ 4 Quốc hội Khóa XV không có tổng hợp ý kiến liên quan đến các nội dung phải giải trình.

2. Mục 2. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

1. Về thanh tra và kiểm tra chuyên ngành đất đai

(739) Quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 223 dự thảo Luật giải thích 02 thuật ngữ “thanh tra chuyên ngành đất đai” và “kiểm tra chuyên ngành đất đai”, do đó, đề nghị chuyển nội dung giải thích 02 thuật ngữ nêu trên từ Điều 223 sang Điều 3 dự thảo Luật:

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Đây là 02 thuật ngữ chuyên môn gắn với hoạt động thanh tra, kiểm tra cụ thể được quy định trong cùng một điều luật; thuật ngữ này chỉ có ở chương này, không xuất hiện ở các chương mục khác của toàn bộ dự thảo Luật; thuật ngữ “thanh tra chuyên ngành đất đai” tại Luật Đất đai hiện hành cũng không đưa thành khái niệm riêng. Vì vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo để dễ theo dõi, thực hiện.

2. Về hòa giải tranh chấp đất đai

(740) *Có ý kiến cho rằng việc xử lý tranh chấp đất đai thông qua hòa giải là khó khả thi. Vì vậy, mọi tranh chấp đất đai xảy ra cần phải được giải quyết theo quy định của pháp luật.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc xử lý tranh chấp đất đai thông qua hòa giải đã được quy định và được giải quyết qua nhiều Luật Đất đai và thống nhất với các Luật khác (Luật Hòa giải), đảm bảo nguyên tắc tự thỏa thuận trong Bộ Luật Dân sự và đảm bảo giữ ổn định trật tự xã hội.

3. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

(741) *Đề nghị bổ sung vào khoản 1 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”.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai đã được sửa đổi theo quy định của Luật Đất đai hiện hành. Do vậy, đề nghị không tiếp thu.

(742) *Về ý kiến đề nghị bổ sung khoản 2 Điều 235 để làm rõ hơn về tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của Luật Trọng tài thương mại; đề nghị làm rõ khái niệm “tranh chấp đất đai” về bản chất là xác định ai có quyền sử dụng đất.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án thực hiện theo Bộ Luật Tố tụng dân sự. Việc giải quyết tại trọng tài thương mại phải tuân thủ theo quy định của Pháp lệnh trọng tài thương mại. Về khái niệm tranh chấp đất đai tại Điều 3 của dự thảo Luật đã có khái niệm cụ thể.

(743) *Về ý kiến đề nghị bổ sung thêm một số quy định để ràng buộc trách nhiệm của Ủy ban nhân dân trong việc cung cấp tài liệu; biện pháp xử lý trong trường hợp Ủy ban nhân dân không cung cấp hoặc cung cấp không đủ tài liệu để giải quyết tranh chấp đất đai của người dân. Đồng thời, đề nghị bổ sung trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân (các sở, ngành) trong việc cung cấp hồ sơ, tài liệu làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết tranh chấp*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật chỉ quy định về vấn đề thủ tục các vấn đề liên quan đến cung cấp tài liệu, chứng cứ thuộc về quy phạm thủ tục sẽ được quy định tại Bộ Luật Tố tụng dân sự hoặc quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.

(744) *Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể thời hạn Ủy ban nhân dân các cấp*

cung cấp hồ sơ có liên quan cho Tòa án nhân dân giải quyết tranh chấp đất đai theo thẩm quyền là 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của Tòa án nhằm thống nhất với khoản 3 Điều 106 Bộ luật Tố tụng dân sự, bảo đảm việc giải quyết tranh chấp đất đai được thuận lợi.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật chỉ quy định về vấn đề thủ tục các vấn đề liên quan đến cung cấp tài liệu, chứng cứ thuộc về quy phạm thủ tục sẽ được quy định tại Bộ Luật Tố tụng dân sự hoặc quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.

XVI. Chương XVI. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

XVI.1. Giải trình ý kiến nhân dân

1. Điều 233. Hiệu lực thi hành

(745) Về ý kiến đề nghị: 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Để chuẩn bị cho dự án Luật đảm bảo điều kiện thực hiện khi được Quốc hội thông qua vào kỳ họp tháng 10 năm 2023, thì thời hiệu có hiệu lực thi hành phải là 01 tháng 7 năm 2024 mới đủ thời gian chuẩn bị, công bố.

2. Điều 234. Quy định chuyển tiếp

(746) 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 hợp 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Khoản 8, Điều 234 chỉ quy định đối với trường hợp giao đất vượt hạn mức, không quy định đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy các trường hợp đã được cấp GCNQSDĐ do công nhận quyền sử dụng đất khi hết thời hạn thì tiếp tục được gia hạn theo đúng diện tích đã được cấp giấy chứng nhận mà không phải chuyển sang thuê đất.

(747) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Do tại 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”. Tuy nhiên, nếu khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (dự kiến ngày 01/7/2024) thì thời gian thực hiện Nghị quyết 132/2020/QH14 quá ngắn, chưa đủ thời gian để tổng kết nội dung thí điểm; vì vậy cần phải quy định tại Luật này để tiếp tục thực hiện đối với các nội dung quy định tại dự thảo.

(748) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Khi hết thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ xin gia hạn hoặc nộp hồ sơ không đúng quy định về thời gian thì coi như không có nhu cầu sử dụng đất, vì vậy Nhà nước cần phải thực hiện thu hồi đất, không cần phải xem xét lại nhu cầu sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật đối với điểm này. Tuy nhiên cũng sẽ bổ sung thêm quy định về thu hồi đất đối với trường hợp hết thời hạn sử dụng đất nhưng không nộp hồ sơ xin gia hạn vào điểm a, khoản 1 Điều 81.

(749) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Đối với các trường hợp đủ điều kiện được cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định tại Luật Đất đai 2013 thì vẫn đủ điều kiện được cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định tại dự thảo Luật này.

(750) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nội dung này đã được quy định tại Điều 4 và các Điều khoản quy định tại Chương XVI của dự thảo Luật.

(751) Về 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nội dung này đã được quy định tại Điều 235 của dự thảo Luật (Điều 243 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân).

3. 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

(752) 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.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Điều 235 của dự thảo Luật (Điều 243 của dự thảo Luật sau khi lấy ý kiến Nhân dân) đã quy định xử lý chuyển tiếp đối với quyền sử dụng đất liên quan đối với hộ gia đình.

(753) 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.

(754) Về 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.

(755) Có ý kiến cho rằng lĩnh vực đất đai có thời gian lâu đời, mang tính lịch sử, và các Giấy chứng nhận đã có thông tin về chủ sở hữu là hộ gia đình dần 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.

(756) 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.

(757) Về 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.

Về các vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc xác định tư cách thành viên hộ gia đình là việc thực hiện quyền tư pháp, dân sự. Do vậy, thành viên trong hộ gia đình phải có trách nhiệm tự chứng minh và được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Cơ quan soạn thảo đã nghiên cứu, tiếp thu đối với các ý kiến góp ý để hoàn thiện quy định về điều khoản chuyên tiếp đối với hộ gia đình trong dự thảo Luật cho phù hợp.

XVI.2. Giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội

Tại kỳ họp thứ 4 Quốc hội Khóa XV không có tổng hợp ý kiến liên quan đến các nội dung phải giải trình.

Ngoài những nội dung tiếp thu, giải trình nêu trên một số ý kiến đề nghị chỉnh sửa lại một số từ ngữ, cách thể hiện cụ thể trong một số điều khoản và về kỹ thuật soạn thảo, tính logic trong việc sắp xếp các vấn đề nội dung có liên quan; cơ quan soạn thảo xin tiếp thu để chỉnh lý vào dự thảo Luật.

Trên đây là Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và ý kiến của Đại biểu Quốc hội tại kỳ họp thứ 4 Quốc hội khóa XV./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Hội đồng Dân tộc;
- 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;
- VPCP: BTCN, các PCN, Vụ NN;
- Lưu: VT, PL.

**TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**

(Đã ký)

Trần Hồng Hà