**TỔNG HỢP Ý KIẾN ĐÓNG GÓP CỦA NHÂN DÂN**

**1. Chương I. Quy định chung**

1.1. Điều 1

…

1.2. Điều 2

1.3. Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Tại điểm a khoản 6: Bỏ từ “quyền” vì bị lặp (Công an tỉnh)

- Chưa có khái niệm đất, đất đai. Do đó đề nghị cần đưa khái niệm đất, đất đai vào Điều 3.

- Cụm từ “ bất khả kháng” ở Điều 80, cụm từ “ sử dụng ổn định” ở Điều 136 chưa giải thích rõ ràng. Do đó đề nghị cần giải thích rõ ràng;

- Khoản 14: Đất để xây dựng công trình ngầm là phần đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất; Đất để xây dựng công trình ngầm là phần đất để xây dựng các công trình trong lòng đất. (Hội nông dân)

- Đề nghị bổ sung, giải thích thêm các từ ngữ cụm từ:

**+ Bổ sung giải thích từ ngữ cụm từ*“Khai hoang; phục hóa”:* Để phân biệt với hành vi “Lấn chiếm đất đai” tạo thuận lợi cho việc xác định loại đất, xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai. Khái niệm này sử dụng tại (tại Khoản 3 Điều 9).**

**+ Bổ sung giải thích từ ngữ cụm từ *“đất vườn ao”***

**+ Bổ sung giải thích từ ngữ cụm từ *“cho thuê lại”***

**+ Bổ sung giải thích từ ngữ cụm từ *“thuê mua”***

+ Bổ sung giải thích cụm từ “*giá đất phổ biến trên thị trường*”

+ Quy định cụ thể thế nào là “*đất trong khu dân cư*, *đất ngoài khu dân cư*”.

- “Khai hoang; Phục hóa”: Để phân biệt với hành vi “Lấn chiếm đất đai” tạo thuận lợi cho việc xác định loại đất, xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai. Khái niệm này sử dụng tại (tại Khoản 3, Điều 9).

**- Bổ sung giải thích từ sử dụng “Bất khả kháng” là như thế nào, vì Điều 80 của Dự thảo có đề cập nhưng chưa giải thích cụ thể.**

**- Bổ sung giải thích từ “sử dụng ổn định”, vì Điều 136 của Dự thảo có đề cập nhưng chưa giải thích cụ thể. Trong quá trình sử dụng thửa đất được sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau thì có được xem là sử dụng ổn định hay không** (UBND thành phố Đông Hà và UBND huyện Gio Linh).

- Khoản 4**: Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là bồi thường về đất) là việc Nhà nước bồi hoàn cho người sử dụng đất bằng tiền hoặc bằng đất hoặc bằng lợi ích vật chất khác tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi theo quy định của Luật này**

**- Khoản 6 bổ sung thêm về giải tích từ ngữ chiếm đất, đưa thêm vào điểm d là *“Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật”.***

**- Khoản 10: Bổ sung thêm cụm từ *“khu phố”***

**-“ *Đất chưa sử dụng*”: Để phân biệt với đất đang sử dụng, đồng thời xác định rõ trách nhiệm quản lý các loại đất thuộc trách nhiệm của Chủ tịch UBND cấp xã quản lý quy định tại Khoản 2 Điều 8.**

**- Khoản 14: Đất để xây dựng công trình ngầm là phần đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất. Đề nghị chỉnh sửa “Đất để xây dựng công trình ngầm là phần đất để xây dựng các công trình trong lòng đất”, vì việc tồn tại công trình ngầm được xây dựng riêng biệt, độc lập là rất hiếm.**

**- Khoản 37, theo dự thảo: *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.**

**Nay chỉnh sửa lại “** *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này”*

**- Khoản 45: *Thửa đất* là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ *(giải thích rõ thêm được mô tả trên hồ sơ là hồ sơ nào)* (UBND thành phố Đông Hà).**

- Khoản 6: bổ sung thêm về giải tích từ ngữ chiếm đất, đưa thêm vào điểm d là “Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật”.

**- Khoản 14: Đất để xây dựng công trình ngầm là phần đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất. Đề nghị chỉnh sửa “Đất để xây dựng công trình ngầm là phần đất để xây dựng các công trình trong lòng đất”, vì việc tồn tại công trình ngầm được xây dựng riêng biệt, độc lập là rất hiếm (**UBND huyện Gio Linh).

- Tại điểm 14:

+ “Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai hoặc thu hồi đất được Nhà nước giao quản lý”. Dự thảo luật bổ sung thêm “hoặc thu hồi đất được Nhà nước giao quản lý”. Trong luật Đất đai năm 2013 chưa có quy định này.

+ Đề xuất sửa đổi:

“Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất, giao quyền quản lý đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai”.

- Tại điểm 17 Điều 3: “Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển”.

Đề xuất bổ sung cụm từ: “về vật chất và tinh thần”.

Lý do: để rõ ràng vấn đề được hỗ trợ là gì. Tránh việc giải thích ở các văn bản dưới luật. Hỗ trợ cho người có đất thu hồi cụ thể là hỗ trợ gì?

- Tại điểm 24, Điều 3: “Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất với thời hạn sử dụng đã được xác định”. Đề nghị sửa từ “với” thành từ “trong” thành: “trong thời hạn sử dụng đã được xác định”. (Sở Công Thương)

- Đề nghị bổ sung một số nội dung về giải thích từ ngữ: Điều chuyển đất (điều 134), trưng dụng đất (điều 88) (Sở TN&MT)

- Tại khoản 9: Đề nghị sửa chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ cá nhân/tổ chức này sang cá nhân/tổ chức khác thông qua các hình thức chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Tại khoản 30: Đề nghị chuyển đối tượng “đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất trồng lúa 2 vụ trở lên” sang khoản 31 Điều 3 của Dự thảo “Khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất” để phù hợp với quy định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của Luật Lâm nghiệp 2017 (Điều 20); phù hợp quy định hạn chế quy mô chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa 2 vụ trở lên sang thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (đất phi nông nghiệp) quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; phù hợp quy định chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 121 của dự thảo.

- Tại khoản 52: Dự thảo cần nêu định nghĩa cụ thể và chi tiết hơn “Vùng phụ cận” bao gồm phạm vi, phương thức xác định (phương ngang, phương thẳng đứng),... (BQLKKT tỉnh).

- Điểm c khoản 6 Điều 3 của dự thảo:Đề nghị bỏ cụm từ “*và đã có quyết định thu hồi đất được công bố, tổ chức thực hiện nhưng người sử dụng đất không chấp hành”*; sửa lại thành: “ c) Sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng đất (trừ trường hợpcá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp).

Lý do: Khi hết hạnsử dụng, người sử dụng đất phải làm thủ tục xin gia hạn, nếu không phải trả lại đất cho nhà nước

- Tại Điều 3 của dự thảo Luật, đề nghị bổ sung quy định về giải thích từ ngữ thế nào là Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp*.*

*-* Mặt khác, tại Điều này, cần giải thích bổ sung thêm quy định thế nào ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi (quy định tại khoản 6, Điều 143 Luật Đất đai dự thảo). (Sở TN&MT)

1.4. Điều 4. Dự thảo quy định về áp dụng pháp luật.

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật này. Trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của Luật này và luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai”. Tuy nhiên tại Khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22/6/2015 quy định “Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau”.

Như vậy quy định tại Điều 4 dự thảo chưa phù hợp với nguyên tắc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật khi có quy định khác nhau về cùng 1 vấn đề quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015.

Do đó, quy định của dự thảo cần được điều chỉnh lại để phù hợp và đảm bảo về nguyên tắc áp dụng pháp luật đã được quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. (Sở TN&MT, UBND các huyện Đakrông, Vĩnh Linh, thành phố Đông Hà).

1.5. Điều 5. Người sử dụng đất

- Tại Khoản 7: Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Lý do sửa đổi: Thuật ngữ “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” không được định nghĩa trong dự thảo Luật Đất đai, nên có thể dẫn đến vướng mắc trong việc xác định rõ đối tượng này và các quyền và nghĩa vụ tương ứng. Đề nghị bổ sung dẫn chiếu đến Luật Đầu tư để làm rõ khái niệm của thuật ngữ này.(BQL KKT tỉnh).

- Tại Khoản 2 Điều 5 (hộ gia đình): Đề nghị bỏ, đồng thời nghiên cứu quy định chuyển tiếp các trường hợp đã giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, thành từng cá nhân cụ thể.

Lý do: Thời gian qua liên quan đến hộ gia đình khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn, thế chấp, … rất khó xác định thành viên của hộ gia đình, bắt buộc người dân phải đi xin xác nhận tại nhiều cơ quan, đơn vị lòng vòng, gây bức xúc, … (Sở TN&MT).

**- Tại Khoản 2: *“Quy định Chủ tịch UBND cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương”*. Quy định này chưa đảm bảo khả năng thực thi trách nhiệm vì: chưa có quy định phân quyền quyết định đối với các loại đất này, ngoài ra lực lượng quản lý đất đai tại xã do cán bộ địa chính đảm nhiệm, thực hiện nhiều nhiệm vụ khác nhau; thẩm quyền của UBND cấp xã chỉ được quản lý cho thuê đất công ích, bảo vệ đất chưa sử dụng. Trường hợp vẫn giữ quy định này thì cần bổ sung quy định thẩm quyền của UBND cấp xã đối với các loại đất chưa giao, đất chưa cho thuê, đất chưa sử dụng. Quy định rõ các biện pháp quản lý bảo vệ đất chưa giao, đất chưa cho thuê ở địa phường.** (UBND TP Đông Hà).

1.10. Điều 10. Về phân loại đất

- Tại điểm e, khoản 2: Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, đường sắt, đường bộ và công trình giao thông khác); công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá, đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác.

Đề nghị sửa lại: Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, đường sắt, đường bộ và công trình giao thông khác); công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá, đất bãi thải, xử lý chất thải; đất công trình cấp nước sạch, thoát nước mưa và nước thải và đất công trình công cộng khác. (Hội nông dân).

- Tại điểm e khoản 2: “Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, đường sắt, đường bộ và công trình giao thông khác); công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá, đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác.

Tuy nhiên lại thiếu đất công trình cấp nước sạch, thoát nước mưa và nước thải, nên đề nghị bổ sung; 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 (trong dự thảo không có). (UBND TP Đông Hà, UBND huyện: Cam Lộ, Vĩnh Linh).

- Đối với nhóm đất nông nghiệp, hiện có thêm loại đất chăn nuôi tập trung: Vì vậy cần quy định chi tiết loại đất này, vì hiện nay, theo Luật đất đai 2013 phần lớn đất chăn nuôi tập trung được xếp vào loại đất nông nghiệp khác (kể cả đất trang trại chăn nuôi) và theo dự thảo luật thì trong đất nông nghiệp khác có mục đích chăn nuôi.

- Đề nghị quy định thêm nhóm đất vườn ao gắn liền với đất ở: Vì hiện nay, vấn đề đô thị hóa đang phát triển, việc xác định thêm loại đất này tạo thuận lợi cho việc quản lý, quy hoạch và sử dụng đất. Theo quy định luật 2013, đất vườn ao được phiên vào nhóm đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm hoặc đất trồng cây hàng năm), khi hết hạn sử dụng, người sử dụng đất có nhu cầu xin tiếp tục sử dụng đất thì bắt buộc phải có xác nhận hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp của UBND cấp xã mới được gia hạn. Trên thực tế, các khu đô thị mới (do sáp nhập, điều chỉnh địa giới) phần lớn người sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, thừa kế nên đối tượng sử dụng đất thuộc hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp rất ít. Điều này khó khăn cho việc thực hiện thủ tục gia hạn khi hết hạn sử dụng đối với đất nông nghiệp gắn liền trong thửa đất ở. (Sở TN&MT)

- Tại điểm c, khoản 2 đã quy định khá đầy đủ về các loại đất: “Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, đường sắt, đường bộ và công trình giao thông khác); công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử -văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ, đất cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá, đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác”. Tuy nhiên, chưa đề cập đến đất công trình cấp nước sạch, thoát nước mưa và nước thải (gồm công trình đầu mối, công trình phụ trợ và mạng lưới); đất bến xe, bãi đỗ xe, trạm dừng nghĩ và các công trình phụ trợ khác trên đường bộ phục vụ giao thông. Vì thế, nên nghiên cứu, bổ sung các loại đất nói trên; 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. (Sở GTVT)

- Đối với quy định việc phân loại đất, tại điểm e, khoản 2, Điều 11 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định khá đầy đủ về các loại đất, cụ thể: “Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, đường sắt, đường bộ và công trình giao thông khác); công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá, đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác”.

Quy định như trên là bảo đảm về phân loại đất, tuy nhiên chưa cụ thể và cần đưa vào dự thảo loại 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). Bởi vì, trên thực tế loại đất này có mặt ở khắp mọi nơi và liên quan trực tiếp đến quá trình quản lý và sử dụng đất.Trong khi chưa có quy chế để quản lý khi xảy ra tranh chấp. Do đó, cần nên nghiên cứu, bổ sung loại đất nói trên. (Công an tỉnh, UBND huyện Hướng Hóa)

- Tại điểm c, Khoản 1, Điều 10: Đất Lâm nghiệp gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng. Đề nghị điều chỉnh đất rừng sản xuất nên quy định ra 02 (hai) loại là đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên và đất rừng sản xuất là rừng trồng. Lý do:

+ Phù hợp với Luật Lâm nghiệp 2017. Tại Điều 7 Luật Lâm nghiệp 2017 quy định về sở hữu rừng: Rừng sản xuất là tự nhiên thuộc sở hữu của toàn dân do nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Rừng sản xuất là rừng trồng gồm 2 loại: Trường hợp rừng sản xuất là rừng trồng do Nhà nước đầu tư toàn bộ hoặc do Nhà nước thu hồi, được tặng cho, hoặc trường hợp chuyển quyền sở hữu rừng trồng khác theo quy định của pháp luật thì thuộc sở hữu của toàn dân do nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Trường hợp rừng sản xuất là rừng trồng do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đầu tư hoặc rừng được nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế rừng từ chủ rừng khác theo quy định của pháp luật thì thuộc sở hữu của Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư. Do rừng là tài sản gắn liền với đất nên các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng phải cụ thể và phân định rõ giữa 02 loại đất đó là đất có Rừng sản xuất là tự nhiên và đất có Rừng sản xuất là rừng trồng.

+ Phù hợp với các văn bản pháp luật và thực trạng về quản lý, sử dụng rừng và đất rừng thuộc loại đất rừng sản xuất hiện nay.

+ Nhằm quản lý chặt chẽ hơn đối với loại đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đặc biệt là việc ban hành các quy định pháp luật liên quan đến giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên (Sở Nông nghiệp).

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định khá đầy đủ về các loại đất. “Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, đường sắt, đường bộ và công trình giao thông khác); công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá, đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác”. Song, chưa đề cập đến đất công trình cấp nước sạch, thoát nước mưa và nước thải (gồm công trình đầu mối, công trình phụ trợ và mạng lưới). Vì thế, nên nghiên cứu, bổ sung các loại đất nói trên; 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. (Sở Tài Chính)

- Dự thảo Luật phân loại đất trên cơ sở khái niệm đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp; trong khi đất đai đô thị cơ bản không có nhiều đất nông nghiệp, thường gắn với đất xây dựng đô thị để xây dựng các chức năng đô thị (gồm cả hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị) và đất khác (đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, mặt nước). Do đó, đề nghị xem xét bổ sung các đất xây dựng đô thị phù hợp, theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng nhằm phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất trong đô thị, xác định mục đích sử dụng đất, định giá đất thuận lợi.

Quản lý đất đai đô thị phải gắn với hiệu quả kinh tế của việc sử dụng đất, gắn với việc quản lý cả không gian trên mặt đất, không gian dưới mặt đất; đất đai đô thị phải là một nguồn lực cho việc phát triển kinh tế - xã hội đô thị. Chức năng sử dụng đất trong đô thị vì thế không nên cố định, mang tính chất đơn nhất mà nên có tính linh hoạt, giao thoa các chức năng để đảm bảo đạt được lợi ích kinh tế - xã hội cao nhất. Chẳng hạn, sử dụng đất để xây dựng một khu chung cư thì chức năng sử dụng đất phải bao gồm đất hạ tầng giao thông- bãi đỗ xe dưới các tòa nhà, tại mặt đất; đất ở cho các hộ gia đình; đất trụ sở cơ quan; đất thương mại, dịch vụ… trên mặt đất. Như vậy, cần nghiên cứu để đưa thêm khái niệm đất hỗn hợp trong đô thị nhằm tích hợp các chức năng sử dụng đất trong một lô, thửa cũng như cho cả khu vực. Tuy nhiên, việc tích hợp này cần gắn với công tác quản lý phát triển đô thị, tránh dẫn đến các hậu quả về môi trường cũng như các vấn đề đô thị khác (ùn tắc, an toàn đô thị, quá tải hạ tầng…).

Phân loại trong Nhóm đất phi nông nghiệp tại khoản 2 Điều 10 có bao gồm:

(b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

(d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;

(đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;

Như vậy, cần nêu rõ trong điểm (b) đất xây dựng trụ sở cơ quan là loại cơ quan nào và phải có sự phân biệt giữa đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp với đất xây dựng trụ sở của các cơ quan khác.Mặt khác, hiện nay nhiều tổ chức, cá nhân là thành phần kinh tế ngoài nhà nước đề xuất sử dụng đất để xây dựng trường học, bệnh viện, trung tâm thể dục thể thao vào mục đích kinh doanh dịch vụ. Vì vậy, cần phân loại đất sử dụng ở các dự án này là đất xây dựng công trình sự nghiệp hay đất dịch vụ để áp dụng Luật thuận lợi. (Sở Xây Dựng)

1.12. Điều 12

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

***2.1. Mục 1 - Quyền và trách nhiệm của nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai***

2.1.1. Điều 13

…

2.1.8. Điều 20

***2.2. Mục 2 - Quản lý nhà nước về đất đai***

2.2.1. Điều 21

**- Tại Khoản 7: Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Đề nghị bổ sung “ Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, *công nhận quyền sử dụng đất*, trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất*”*** (UBND thành phố Đông Hà, Gio Linh).

2.2.3. Điều 23

***2.3. Mục 3 - Quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai***

2.3.1. Điều 24

…

2.3.3. Điều 26

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

*3.1. Mục 1 - Quy định chung*

3.1.1. Điều 27

3.1.3. Điều 29. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

- Tại khoản 1:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Đề nghị bổ sung thẩm quyền của cơ quan xác nhận đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhằm đảm bảo sự thống nhất về hồ sơ nhận thừa kế về đất đai.

Cụ thể, bổ sung cụm từ “ được cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai xác nhận” trước cụm từ “ đủ điều kiện”. (Sở Tư Pháp)

- Tại **khoản 1: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; .......**

**Đề nghị bổ sung “ Người sử** dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất**, *công nhận quyền sử dụng đất*; .......”** (UBND thành phố Đông Hà).

- Bổ sung thêm cụm từ tại khoản 1: “*được cơ quan đăng ký đất đai xác nhận*”thành:1.Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; *trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc được cơ quan đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*. (UBND huyện Gio Linh).

- Tại khoản 1: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; *trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*.

Đề nghị bổ sung thêm cụm từ: **“*được cơ quan đăng ký đất đai xác nhận*”** vào trước cụm từ ***“đủ điều kiện”.***

3.1.5. Điều 31. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

- Tại khoản 1:“Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không…”, đề nghị phải làm rõ sử dụng độ sâu trong lòng đất được quy định ở văn bản nào, hiện nay trong Luật này không có và đề nghị bổ sung làm rỏ các khái niệm giải thích từ ngữ độ sâu trong lòng đất, chiều cao trên không (cụ thể về kích thước độ sâu, chiều cao), quy định cụ thể về sử dụng độ sâu trong lòng đất.

*-* Tại khoản 6 của dự thảo: Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất. **Đề nghị** bổ sung “ Tuân theo các quy định của pháp luật về *khoáng sản và* việc tìm thấy vật trong lòng đất” (Sở Tư Pháp, Hội nông dân, Đông Hà, Vĩnh Linh, Đakrông, Hướng Hóa).

…

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

- Đề nghị bổ sung cụm từ:.... đối với toàn bộ hoặc một phần diện tích thửa đất theo đề nghị người sử dụng đất…” và viết lại như sau:

“Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, 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 thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Luật này được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ hoặc một phần diện tích thửa đất theo đề nghị người sử dụng đất và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.”(BQL KKT tỉnh)

***3.2. Mục 2 - Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất***

3.2.1. Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

- Tại khoản 2 của dự thảo, đề nghị bỏ cụm từ *chuyển đổi*

3.2.3. 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

- Tại điểm c khoản 1 của dự thảo: Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại của Luật này; người mua tài sản gắn liền với đất ....;

**Đề nghị** bổ sung “Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại của Luật này; người mua, *thuê* tài sản gắn liền với đất ....”

3.2.6. Điều 39

***3.3. Mục 3 - Quyền và nghĩa vụ của cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất***

- Tại Mục 3: ***Quyền và nghĩa vụ của cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất*** *nay bổ sung*: “***Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất***”.

3.3.3. Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

*-* Tại điểm b khoản 3 của dự thảo: “.... Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;”

Đề nghị bổ sung: “ ..... người mua, *thuê* tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;”

- Tại điểm a khoản 4 của dự thảo, chỉnh sửa cụm từ *khoản 1* thành *khoản 2*

- Tại điểm b khoản 4 của dự thảo, chỉnh sửa cụm từ *khoản 2* thành *khoản 3*

…

3.3.3. Điều 42

***3.4. Mục 4 - Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất***

3.4.1. Điều 43

3.4.3. Điều 45

…

3.4.6. Điều 48

3.5. Mục 5 - Điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất

3.5.1. 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

- Tại khoản 1 thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: “…điểm c: Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; …”. Tuy nhiên, khi cơ quan thi hành án thực hiện việc áp dụng biện pháp đảm bảo để thi hành án nhưng chưa ra có quyết định kê biên để bảo đảm việc thi hành án thì người phải thi hành án có thể thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để trốn tránh việc thi hành án.

Kiến nghị: Sửa đổi, bổ sung vào điểm c khoản 1 Điều 49 Luật Đất đai (sửa đổi): “Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp bảo đảm, kê biên để bảo đảm thi hành án”. (Thi Hành án tỉnh).

- Tại khoản 4 thì tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Thực tế hiện nay, trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp thì phải lập dự án đầu tư và phải được UBND tỉnh cấp chủ trương đầu tư mới được nhận chuyển nhượng. Vì vậy dự thảo nên quy định rỏ, đối với trường hợp nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án, thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân có phải thực hiện theo thủ tục của pháp luật về đầu tư không? (Sở TN&MT).

- Tại điểm d, khoản 4: Phương thức sản xuất kinh doanh nông nghiệp (lập dự án đầu tư hay không lập dự án đầu tư). Đề nghị sửa lại: Phương thức sản xuất kinh doanh nông nghiệp hoặc lập dự án đầu tư (Hội nông dân).

…

- Tại điểm a khoản 1 của dự thảo: “Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp *khi dồn điền, đổi thửa* theo quy định Luật này”

Đề nghị chỉnh sửa lại: “Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp theo quy định Luật này” *(UBND thành phố Đông Hà)*

- Tại Điểm d, khoản 1 Điều 49 của dự thảo quy định: Điều kiện thực hiện 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 *(UBND huyện Triệu Phong)*

“*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

…..

*d) Trong thời hạn sử dụng đất”.*

\* Ý kiến tham gia: Đối với trường hợp ***thừa kế*** quyền sử dụng đất, khi chủ sử dụng đất đã chết mà quyền sử dụng đất đã hết thời hạn sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc lập, ký thủ tục gia hạn là không thể thực hiện.

Đề nghị bổ sung cụm từ “*Trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất đã hết thời hạn sử dụng đất thì người nhận thừa kế đồng thời thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất”* vào sau cụm từ *“Trong thời hạn sử dụng đất”.*

3.4.3. Điều 51. **Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp**

- Đề nghị sửa lại: “Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;......”

3.4.5. 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

- Tại Điểm a, khoản 1 quy định “Đối với khu vực đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô;”. Tuy nhiên, Dự thảo không quy định trường hợp Nhà nước tổ chức thực hiện các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng một khu vực trong đô thị thì sau dự án hoàn thành cơ quan Nhà nước có được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô cho người dân không. Trong thực tế, hiện nay có nhiều địa phương sử dụng vốn ngân sách để thực hiện đầu tư kết cấu hạ tầng sau đó đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu để thực hiện các dự án kinh tế, xã hội khác. (Sở Xây Dựng)

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

***4.1. Mục 1 - Địa giới hành chính, bản đồ địa chính***

4.1.1. Điều 54

4.1.2. Điều 55

4.2. Mục 2 - Điều tra, đánh giá đất đai

4.2.1. Điều 56

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

- Tại khoản 2 quy định: “Khu đô thị, khu dân cư tập trung phải đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường bao gồm:

a) Mạng lưới cấp, thoát nước, công trình vệ sinh nơi công cộng đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường; hệ thống thu gom, xử lý nước thải đồng bộ, phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt; trường hợp khu đô thị, khu dân cư tập trung đã hình thành trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không bố trí được quỹ đất xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải thì thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 86 của Luật này;

b) Thiết bị, phương tiện, địa điểm để phân loại tại nguồn, thu gom, lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với lượng, loại chất thải phát sinh từ hộ gia đình, cá nhân trong khu đô thị, khu dân cư tập trung;

c) Có diện tích cây xanh, mặt nước, không gian thoáng trong khu đô thị, khu dân cư tập trung theo quy định của pháp luật”

Do vậy, đề nghị bổ sung trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, các khu dân cư, khu đô thị phải đảm bảo các điều kiện trên. (Sở TN&MT)

…

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

- Đề nghị điều chỉnh lại:

+ Điểm b khoản 3: “Điều tra, thống kê và công bố các khu vực ô nhiễm môi trường đất bao gồm đất có mặt nước; tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xử lý, cải tạo và phục hồi môi trường đất ở khu vực đất bị ô nhiễm trên địa bàn”;

+ Khoản 6: “Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai, các hoạt động bảo vệ cải tạo phục hồi tài nguyên đất bằng nguồn vốn sự nghiệp tài nguyên và các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật; các hoạt động bảo vệ cải tạo phục hồi môi trường đất được thực hiện bằng nguồn vốn sự nghiệp môi trường và các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật”. (Sở TN&MT)

4.2.4. Điều 59

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

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

- Đề nghị bổ sung khoản 9: “*9. Chính phủ quy định chi tiết điều này”.*

Lý do: Chính phủ cần hướng dẫn xác định phù hợp với quy hoạch của cấp trên, để địa phương thuận tiện trong lập quy hoạch cấp mình, không để xảy ra trường hợp chỉ tiêu quy hoạch cấp trên phân bổ cho cấp dưới, thì bắt buộc cấp dưới phải lập quy hoạch đúng với chỉ tiêu đã được phân bổ, như vậy sẽ làm mất đi tính chủ động của địa phương.

- Tại khoản 6, đề nghị bỏ nội dung “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 vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh” vì trùng lặp nội dung (Điều 60 có 02 khoản 6).

- Khoản 5, Điều 60: Đề nghị 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 lập theo tỷ lệ từ 1/25.000 đến 1/50.000, nên không thể lập chi tiết đến từng thửa đất. (Sở TN&MT).

- Tại khoản 1: Dự thảo Luật Đất đai nêu quy hoạch sử dụng đất phải phù hợp quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được phê duyệt. Tuy nhiên đối với dự án nằm trên nhiều địa giới hành chính khác nhau việc xác định sẽ dựa trên tiêu chí nào?

Vì vậy, đề nghị bổ sung thêm nội dung về sự phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với trường hợp phạm quy mô sử dụng đất nằm trên nhiều địa giới hành chính. (BQL KKT tỉnh).

- Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất đô thị là một trong nhiều nội dung của Quy hoạch xây dựng đô thị; là một bộ phận trong tổng thể quy hoạch để xây dựng, phát triển một đô thị. Vì vậy, đề nghị xem xét, bổ sung thêm nguyên tắc “Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện phải phù hợp với quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cùng cấp phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị” (nguyên tắc này cũng nhằm đảm bảo thống nhất với quy định tại khoản 3 Điều 42) (Sở Xây Dựng)

- Khoản 1 Điều 6 Luật Quy hoạch năm 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 40 dự thảo lại không thấy căn cứ “quy hoạch tổng thể quốc gia”. Đề nghị bổ sung “quy hoạch tổng thể quốc gia” vào quy hoạch tại khoản 2 Điều 40 dự thảo để bảo đảm thống nhất với pháp luật hiện hành. Đồng thời, cần có thời gian cụ thể về quy hoạch đất, tránh quy hoạch “treo”. Quy định rõ trong bao lâu không triển khai theo quy hoạch thì phải hủy bỏ để có quyết định mới, tránh trường hợp người dân không thể xây dựng vì vướng quy hoạch. (Công an tỉnh)

- Việc lấy ý kiến và công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Nội dung các điều luật trong chương mới chỉ quy định về trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa quy định về thời gian tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp. Đề nghị bổ sung nội dung này để không xảy ra tình trạng lợi dụng sơ hở lách luật, đảm bảo việc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không bị kéo dài, ảnh hưởng đến việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (UBND huyện Hải Lăng).

- Tại Khoản 5, Điều 60 quy định: *… Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất.*

*Ý kiến tham gia:* Quy định này sẽ rất khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai, nhất là đối với các công trình theo hình tuyến. Bởi vì, quy hoạch sử dụng đất được lập cho thời kỳ 10 năm mang tính chất định hướng, chưa xác định rõ mục đích cụ thể tại thời điểm lập quy hoạch. Nếu quy hoạch sử dụng đất đến từng thửa đất sẽ dẫn đến khi quy hoạch xây dựng được điều chỉnh sẽ phải điều chỉnh lại quy hoạch trước khi đưa vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm thì mới có căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất (UBND huyện Gio Linh)

- Tại Khoản 5 quy định: ***…*** Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất.

Ý kiến tham gia: Quy định này sẽ rất khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai, nhất là đối với các công trình theo hình tuyến. Bởi vì, quy hoạch sử dụng đất được lập cho thời kỳ 10 năm mang tính chất định hướng, chưa xác định rõ mục đích cụ thể tại thời điểm lập quy hoạch. Nếu quy hoạch sử dụng đất đến từng thửa đất sẽ dẫn đến khi quy hoạch xây dựng được điều chỉnh sẽ phải điều chỉnh lại quy hoạch trước khi đưa vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm thì mới có căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất (*UBND huyện Triệu Phong)*

- Tại Điều 60 Dự thảo: Còn có nội dung trùng lặp tại khoản 6 Điều 60 Dự thảo.

- Tại khoản 7 còn nội dung quy định gây khó hiểu, cụ thể:*“phân bổ nguồn lực đất đai đảm bảo cân đối hài hòa giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thế hệ”.* (UBND huyện Hải Lăng)

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

- Đề nghị bỏ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Lý do: Khi lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có thời hạn là 05 năm, vẫn khó xác định được các chỉ tiêu, dự án thực hiện trong 5 năm, mà căn cứ vào khả năng huy động động vốn hàng năm để đưa vào kế hoạch sử dụng đất cấp huyện để thực hiện, nếu kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì cũng khó khả thi

Mặt khác, căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích là căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện. Do đó chỉ cần lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện là đảm bảo căn cứ để thực hiện. (Sở TN&MT)

…

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

- Tại khoản c, Điều 63 quy định: *‘‘Khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo các khu vực gồm khu vực quản lý nghiêm ngặt việc chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất”.*

Đề nghị cần quy định cụ thể và làm rõ thêm:Về tiêu chí khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất; điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất ở khu vực bị hạn chế, làm cơ sở cho việc lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đây cũng là căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (UBND thị xã Quảng Trị)

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

- Tại điểm b, Khoản 2: Xác định chỉ tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh, gồm: đất chăn nuôi tập trung, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất cụm công nghiệp; đất thương mại - dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh (trong đó xác định chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao, đất giao thông, đất thủy lợi, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính viễn thông); đất tôn giáo; đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất bãi thải, xử lý chất thải;

Xác định chỉ tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh, gồm: đất chăn nuôi tập trung, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất cụm công nghiệp; đất thương mại - dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh (trong đó xác định chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao, đất giao thông, đất thủy lợi, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính viễn thông); đất tôn giáo; đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất bãi thải, xử lý chất thải; đất công trình cấp nước sạch, công trình thoát nước mưa, nước thải. (Thực tế ở phường Đông Thanh, thành phố Đông Hà) (Hội nông dân)

- Tại điểm d, Khoản 2, đề nghị bổ sung nội dung khoanh định các CCN trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vì:

+ Hiện nay việc triển khai dự án đầu tư vẫn còn nhiều vướng mắc bởi các quy định liên quan quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: cụ thể khi lập QH, KH sử dụng đất thì một số dự án chưa đủ cơ sở, căn cứ để đưa vào; nhưng khi QH, KH sử dụng đất đã phê duyệt, chủ đầu tư đề xuất dự án đầu tư lại không được phê duyệt chủ trương đầu tư, các thủ tục pháp lý về đất đai do chưa có trong QH, KH sử dụng đất. Điều này sẽ kéo dài thời gian thực hiện các thủ tục hành chính của dự án đầu tư, làm mất cơ hội, hiệu quả sử dụng vốn của doanh nghiệp, hiệu quả đầu tư của dự án.

+ Lập QH sử dụng đất cấp dưới phải căn cứ vào QH sử dụng đất cấp trên, cụ thể là QH sử dụng đất cấp tỉnh phải căn cứ vào QH sử dụng đất cấp Quốc gia, tuy nhiên QH sử dụng đất cấp Quốc gia chưa được phê duyệt, dẫn tới QH sử dụng đất cấp tỉnh chưa có đủ định hướng, căn cứ để xây dựng, phê duyệt… dẫn tới chưa thực hiện được các nội dung liên quan, làm chậm quá trình phát triển của địa phương, điều này cần có quy định để tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai tại địa phương.

+ Việc thực hiện QH, KH sử dụng đất được thực hiện đầu kỳ, vì vậy rất khó để xây dựng QH,KH đáp ứng được cả quá trình phát triển của địa phương trong cả kỳ QH; trong quá trình phát triển kinh tế xã hội trong kỳ sẽ có những thay đổi, thực tiễn và nhu cầu phát triển KT-XH thay đổi mà QH, KH sử dụng đất không phù hợp, không đáp ứng kịp, dẫn đến địa phương mất cơ hội phát triển, thu hút đầu tư. (Sở Công Thương)

- Về lấy ý kiến về Quy hoạch sử dụng đất: Tại các khoản 1,2,3 đề nghị sau cụm từ “…lấy ý kiến đóng góp của nhân dân…” đề nghị bổ sung thêm cụm từ “và tất cả các ban ngành trên địa bàn”;

- Tại khoản 4. “Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”. Đề nghị sữa lại như sau: “Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các ban, bộ ngành trung ương và Quân khu trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”. (Sở Nông Nghiệp).

- Đề nghị bổ sung đất công trình cấp nước sạch, công trình thoát nước mưa, nước thải vào điểm b khoản 2 Điều 64 (UBND thành phố Đông Hà).

5.5. Điều 64. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Tại điểm a, khoản 3, Điều 68 quy định về việc *Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:*

*“Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban, … 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 ………cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*”.

Đề xuất điều chỉnh: Về hình thức tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến hộ gia đình, cá nhân của xã, phường, thị trấn chỉ thực hiện đối với thời điểm lập Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và kế hoạch sử dụng đất năm đầu tiên của của kỳ quy hoạch.

Đối với Kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì không tổ chức lại hội nghị lấy ý kiến nhân dân mà chỉ cần công khai trên Cổng thông tin điện tử của các cơ quan cấp huyện và UBND các xã, phường, thị trấn để nhân biết và tham gia góp ý nhằm tiết tiết kiệm thời gian và kinh phí tổ chức hội nghị lấy ý kiến nhân dân. (UBND thị xã Quảng Trị)

- Khoản 3, Điều 68. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Ý kiến tham gia: Kế hoạch sử dụng đất là việc phân kỳ quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện được lập hàng năm căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất. Quá trình lập quy hoạch sử dụng đất đã tổ chức lấy ý kiến. Do đó, quá trình lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hàng năm không cần phải tổ chức lấy ý kiến. (*UBND huyện Triệu Phong)*

- Tại điểm a, khoản 3, Điều 68: Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện: Hình thức lấy ý kiến phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn.

Ý kiến góp ý: Đối với quy hoạch sử dụng đất thì hợp lý nhưng đối với Kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì đề xuất bỏ hình thức này với lý do: Cơ sở để đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cả thời kỳ, chủ trương đầu tư và nguồn vốn của từng dự án để đưa vào kế hoạch hàng năm, nếu lấy ý kiến bằng hình thức phát phiếu sẽ khó khăn cho việc thực hiện, không cần thiết, phát sinh thêm kinh phí cho việc lập kế hoạch (*UBND huyện Cam Lộ, Hướng Hóa)*

- Tại Điểm a khoản 3, bổ sung thêm cụm từ *kế hoạch* cụ thể: *“Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban .....” (UBND thành phố Đông Hà)*

* Tại điểm a, khoản 3, Điều 68 Dự thảo: Cần có quy định hướng dẫn cụ thể về: *“Đề nghị quy định niêm yết công khai tại điểm dân cư, nơi công cộng”,“phát phiếulấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn”* trường hợp nào là “đại diện”;cần quy định mức độ cụ thể về số lượng hoặc theo tỷ lệ để tránh tràn lan, gây lãng phí mà hiệu quả góp ý lại thấp.

Tại điểm b, khoản 3, Điều 68 Dự thảo: Đề nghị bổ sung nội dung *“việc công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góptại ủy ban nhân dân xã nơi có liên quan trực tiếp đến quy hoạch”.* (UBND huyện Hải Lăng)

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

- Đề nghị mở rộng thêm căn cứ để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và không nhất thiết phải 05 năm; đồng thời cho phép điều chỉnh cục bộ để tạo thuận lợi cho các địa phương trong quá trình thực hiện kêu gọi đầu tư.

- Tại Khoản: Đề nghị thay cụm từ “*và khu vực sử dụng đất theo khu chức năng trong quy hoạch sử dụng đất*” thành “*và khu vực sử dụng đất theo đơn vị hành chính cấp xã*”. (Sở TN&MT)

- Đề nghị bổ sung, sửa đổi như sau: Rà soát quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo định kỳ 05 năm 1 lần hoặc khi có căn cứ cần phải thực hiện ngaytheo quy định tại khoản 2 điều này*(do thiên tai, chiến tranh, yêu cầu bảo đảm quắc phòng, an ninh)* để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn (UBND huyện Hải Lăng).

…

5.17. Điều 76. Điều 74 Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Nội dung cần điều chỉnh, bổ sung: Tại Khoản 2 quy định: “*2. 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.”*

+ Lý do điều chỉnh, bổ sung: Hiện nay, một số trường hợp nhà ở của người dân đã xuống cấp tuy nhiên không cấp giấy phép để xây dựng mới, việc cải tạo, sửa chữa nhà cửa cần xin phép cơ quan có thẩm quyền là rất phức tạp làm hạn chế, ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của người dân. Một số người dân được nhà nước cấp đất ở nhưng không được xây nhà để ở do đất nằm trong quy hoạch không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng tạo ra một số bức xúc cho người dân.

+ Phương án điều chỉnh, bổ sung: Cần bổ sung điều khoản hướng dẫn giúp cơ quan quản lý đất đai ở địa phương dễ áp dụng, thuận lợi cho người dân được thực hiện các quyền của người dân có đất nằm trong vùng quy hoạch. (UBND huyện Đakrông)

- Đề nghị quy định thời gian cụ thể hơn về thời gian sau khi công bố kế hoạch sử dụng đất (*UBND thành phố Đông Hà)*

* Tại khoản 5, Điều 74 Dự thảo quy định về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Bổ sung cụm từ *“Uỷ ban nhân dân huyện có liên quan đến việc thay đổi"* vào sau cụm từ *“Bộ Tài nguyên và Môi trường" (*UBND huyện Hải Lăng).

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

- Xử lý các trường hợp đối với thành phố thuộc tỉnh, thị xã thuộc tỉnh đã có Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 được phê duyệt, nhưng theo dự thảo Luật này bỏ không còn Quy hoạch sử dụng đất theo khoản 3 Điều 65 Luật này (UBND thành phố Đông Hà).

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

6.1. Điều 77

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

- Tại Khoản 2 điều này quy định như sau:

“2. Dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này bao gồm:

a) Dự án tái định cư; dự án xây dựng ký túc xá cho sinh viên; dự án xây dựng nhà ở xã hội; dự án xây dựng nhà ở công vụ; dự án xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp;

b) Dự án xây dựng công trình thu gom, xử lý chất thải;

c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư;

d) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo;

đ) Dự án xây dựng chợ tại các xã vùng nông thôn;

e) Dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng;

g) 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;

h) Dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở;

i) Dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở;

k) Dự án lấn biển.”

Đề nghị bổ sung thêm một điểm thuộc Khoản này, cụ thể:

“l) Dự án xây dựng công trình năng lượng”

Do đa số các dự án đầu tư về năng lượng đều thuộc dự án đầu tư công và cũng là các dự án trọng điểm, quan trọng ở các các địa phương. (Sở Công Thương)

- Tại điểm g Khoản 2 Điều 78 đề nghị bổ sung:

g) Dự án khu công nghiệp; khu chế xuất; khu công nghệ cao; các dự án đầu tư vào các khu chức năng trong khu kinh tế; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung;

Đây là nội dung mà các tỉnh có khu kinh tế hiện nay đang vướng mắc trong vấn đề thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và đã có nhiều văn bản xin ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết làm chậm tiến độ xây dựng và phát triển khu kinh tế, vướng mắc cho các dự án đầu tư vào khu kinh tế.

- Tại khoản 3 Điều 78 đề nghị bổ sung:

Dự án đầu tư trong các khu chức năng của khu kinh tế đã được Thủ tướng Chính phủ thành lập trước ngày 01/7/2015; phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Lý do bổ sung: Để phù hợp với chế độ sử dụng đất trong khu kinh tế theo quy định của Luật đất đai 2003 (Khoản 1 Điều 40); Luật đất đai 2013 (điểm a khoảng 2 Điều 62; Điều 151) đối với Khu kinh tế đã được Thủ tướng Chính phủ thành lập theo Luật Đầu tư 2005; hạn chế đến việc khó khăn trong thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, khiếu kiện khi trên cùng một khu chức năng nhưng chế độ sử dụng đất khác nhau đối với các khu kinh tế đã triển khai trước ngày 01/7/2015.

- Tại điểm a khoản 2 đề nghị làm rõ khái niệm “dự án xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp” để phù hợp với Luật Nhà ở 2014 (điểm d khoản 2 Điều 57) quy định: Nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp; Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 quy định: Nhà ở xã hội tại khu công nghiệp là nhà ở xã hội để phục vụ nhu cầu của hộ gia đình, cá nhân làm việc tại khu công nghiệp; Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 (khoản 23 Điều 2) quy định đối với công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiêp, khu kinh tế. (BQL KKT tỉnh).

- Ý kiến tham gia: Cách xác định dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như dự thảo chỉ mang tính liệt kê tên dự án mà chưa có điều kiện, tiêu chí cụ thể; các dự án được liệt kê tại khoản 3 được nêu một số tiêu chí, điều kiện tại khoản 4 theo hướng cụ thể hoá từng dự án tại khoản 3 nhưng vẫn theo hướng nêu tên dự án và tiêu chí, điều kiện bổ sung mà chưa thể hiện tiêu chí để xác định một dự án có đúng là thuộc trường hợp được nêu tên hay không. Trên thực tế hai dự án cùng tên gọi nhưng có thể có những phạm vi, mục tiêu khác nhau, trong nhiều trường hợp có phạm vi, mục tiêu “phức hợp”, đa mục đích.  Điều này sẽ dẫn tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền gặp khó khăn để phân biệt và “định lượng” một dự án chỉ cần có tên dự án bao gồm một trong các loại dự án được thu hồi đất theo quy định đã thoả mãn điều kiện thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hay chưa(UBND huyện Triệu Phong)

- Về quy định thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, tại Điều 78 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có quy định về các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Đối chiếu với luật hiện hành có thể thấy quy định của dự thảo có phạm vi mở rộng hơn, cụ thể hơn. Tuy nhiên, để thống nhất nhận thức và tránh phát sinh những bất cập trong quá trình thực hiện, cần làm rõ về mục đích, tiêu chí trường hợp thật cần thiết phải tiến hành thu hồi. Bởi vì, xét cho cùng thì việc thu hồi đất là vấn đề liên quan đến nhiều tổ chức, cá nhân và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, sinh kế của nhiều người dân đặc biệt là những vùng dân có đất bị thu hồi là vùng chuyên về sản xuất nông nghiệp, trồng trọt. Đây cũng là một trong những lĩnh vực nhạy cảm có nhiều tranh chấp, khiếu kiện kéo dài.

Do vậy, nên có quy định cho những trường hợp cụ thể để giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa nhà nước, chủ đầu tư và người sử dụng đất; đồng thời, giúp các địa phương có sự chủ động hơn trong việc thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, trên cơ sở đặc điểm tình hình cụ thể của mỗi địa phương (UBND huyện Vĩnh Linh)

6.3. Điều 79. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

- Tại Khoản 2 quy định “Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”. Tuy nhiên, Dự thảo Luật chưa xác định hoặc giao cho Chính phủ quy định thế nào là “đảm bảo cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”, nhằm hỗ trợ, tái định cư thỏa đáng cho người có đất bị thu hồi ổn định đời sống và sản xuất, đồng thời tránh phát sinh các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. (Sở Xây Dựng)

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

- Tại điểm e khoản 1 quy định về thu hồi đất do vi phạm về pháp luật đất đai, có nêu đất không chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của luật này, mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn chiếm thì chúng ta thu hồi”.

Góp ý: Không phân biệt đất có chuyển quyền hay đất không được phép chuyển quyền, đã là đất lấn chiếm thì nhà nước thu hồi khi để lấn chiếm

- Tại điểm e, khoản 1, Điều 80 có quy định về thu hồi đất do vi phạm về pháp luật đất đai: *“đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm”*: Không phân biệt đất được phép chuyển quyền hay đất không được phép chuyển quyền, đã là đất lấn chiếm thì nhà nước thu hồi khi để lấn chiếm (UBND thành phố Đông Hà)

- Tại điểm b, khoản 1:

“b) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm;”

Đề nghị không xem xét lỗi cố ý huỷ hoại đất trong các lần vi phạm pháp luật về đất đai tiếp theo sau khi đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi huỷ hoại đất, nếu người sử dụng đất đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi huỷ hoại đất mà còn tiếp tục vi phạm thì Nhà nước tiến hành thu hồi đất, không cần thiết phải xác định yếu tố lỗi (cố ý hay vô ý) của người sử dụng đất.(Sở Tư Pháp)

- Tại điểm i khoản 1 đề nghị sửa cụm từ “ghi trong dự án đầu tư” thành “quy định tại quyết định chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo pháp luật về đầu tư.”

Lý do sửa đổi: đối với dự án đầu tư ngoài ngân sách, dự án đầu tư do nhà đầu tư tự phê duyệt nên việc căn cứ tiến độ ghi trong dự án đầu tư là chưa phù hợp.(BQL KKT tỉnh).

6.7. Điều 82. Thẩm quyền thu hồi đất

- Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

Góp ý: Đối với đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư mà người sử dụng đất không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được bồi thường về đất. Vì trong thực tế nếu không được bồi thường thì rất khó thực hiện giải phóng mặt bằng. (UBND thành phố Đông Hà)

6.7. 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:

- Tại khoản 1. “Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm”. (BQL KKT tỉnh, UBND huyện Gio Linh, Đông Hà, UBND Triệu Phong).

Đề nghị rút ngắn thời gian thông báo thu hồi đất trước khi quyết định thu hồi đất vì thời gian thông báo thu hồi đất quá dài dẫn đến tiến độ thực hiện các dự án, công trình kéo dài, chậm tiến độ thực hiện vì có nhiều trường hợp người dân chây ì, không đồng ý thu hồi đất làm chậm đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

- Tại khoản 2 Điều 83: Cần làm rõ định lượng như thế nào thì được xem là người sử dụng đất đồng ý khi thu hồi đất. (bao nhiêu %?) (BQL KKT tỉnh).

- Khoản 1, đề nghị bổ sung cụm từ “theo hồ sơ địa chính” tại nội dung thông báo thu hồi đất, thành “1. 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 hồichủ 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. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi theo hồ sơ địa chính; 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.

Lý do: Sau khi thông báo thu hồi đất mới tiến hành đo đạc kiểm đếmm, nếu xảy ra trường hợp có sai khác về chủ sử dụng đất, diện tích, vị trí… thì không cần phải thông báo lại. (Sở TN&MT).

- Tại khoản 1 bổ sung thêm dấu phẩy “,” cụ thể là “ 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 .....”

- Tại khoản 3 bổ sung: “Người có đất *bị* thu hồi, .....”

- Tại Điều 83, khoản 1 dự thảo Luật Đất đai, đề nghị sửa đổi thành: 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 45 ngày đối với đất nông nghiệp và 90 ngày đối với đất phi nông nghiệp và cần bổ sung quy định về thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất.

6.9. 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.

- Đề nghị bổ sung mới nội dung: “Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền cần tổ chức thực hiện đúng chức năng, thẩm quyền về thành lập hội đồng định giá đất tại thời điểm bồi thường, phải thống nhất khung giá đúng quy định (tránh tình trạng người di dời trước được bồi thường giá thấp, người di dời sau bồi thường giá cao...)”. (Công an tỉnh)

- Tại Khoản 2. b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Đề nghị sửa lại: Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, thời điểm hình thành tài sản.

Lý do: Theo thực tế hiện nay, các công trình đi qua trên địa bàn có liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng thì UBND xã chịu trách nhiệm xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các tổ chức và cá nhân có liên quan.( Thực trạng ở huyện Triệu Phong) (Hội nông dân)

- Tại khoản 4. Việc quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau. Kiến nghị bổ sung nội dung trong Khoản 4 Điều 85:

+ Kiến nghị quy định giá bồi thường theo từng vùng, miền khác nhau và căn cứ thuế đất để định giá bồi thường cho công bằng, không nên cào bằng.

+ Quyết định bồi thường trong vòng 03 tháng sau khi áp giá đền bù.

+ Trong cùng 1 chương trình, dự án, giá bồi thường phải giống nhau, dù thời gian bồi thường khác nhau.

Lý do: thực tế các địa phương, các hộ chậm giải phóng mặt bằng, chây ỳ lại được bồi thường giá cao hơn so với các hộ thực hiện tốt, sớm hơn, gây bất bình trong nhân dân). (Hội nông dân).

- Tại Khoản 1: 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 *(Chủ trương, chính sách có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ tái định cư để triển khai thực hiện dự án; Dự kiến kế hoạch triển khác các bước thực hiện; dự kiến nhu cầu khu vực bố trí tái định cư, nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)*: Nội dung này đề nghị chỉnh sửa bổ sung thành: UBND cấp xã nơi có đất thu hồi có trách niệm phối hợp với Chủ đầu tư và các cơ quan đơn vị liên quan tổ chức họp để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân về các nội dung *(Chủ trương, chính sách có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ tái định cư để triển khai thực hiện dự án; Dự kiến kế hoạch triển khác các bước thực hiện; dự kiến nhu cầu khu vực bố trí tái định cư, nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)*. Quy định này nhằm đảm bảo tính thống nhất trong việc tiếp nhận, giải quyết những khó khăn vướng mắc, kiến nghị đề xuất của người có tài sản bị ảnh hưởng đối với việc thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án ngay từ đầu. Tạo thuận lợi cho việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất, rút ngắn thời gian thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ, thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án.

- Tại điểm b, khoản 2:Đề nghị bổ sung nội dung của Ủy ban nhân dân cấp xã là: xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Tại điểm c, Khoản 2: Đề nghị bổ sung trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc kê khai, cung cấp hồ sơ, giấy tờ đất đai về nguồn gốc, thời điểm tạo lập tài sản, thời điểm bắt đầu sử dụng đất và quá trình sử dụng đất để phục vụ công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng đúng đối tượng; chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai.

- Tại điểm a, khoản 3: Đề nghị quy định rõ thời gian niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là bao nhiêu ngày.

- Tại điểm b, khoản 3: Đề nghị quy định rõ cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là cơ quan nào. (UBND huyện Gio Linh)

- Đề nghị điều chỉnh, bổ sung điểm b, khoản 2, Điều 85 với nội dung như sau: *“UBND cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, đo đạc, kiểm đếm; xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất; nguồn gốc, thời điểm hình thành tài sản*\* UBND thị xã Quảng Trị

- Tại đoạn 2 điểm a khoản 3 của dự thảo đề nghị bỏ *“và phải thống nhất với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất”*

- Tại Khoản 1 Điều 85: Đề nghị chỉnh sửa bổ sung thành: Chủ đầu tư chủ trì phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thu hồi và các cơ quan đơn vị liên quan tổ chức họp để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân về các nội dung

- Tại điểm c khoản 2 Điều 85: Đề nghị bổ sung trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc kê khai, cung cấp hồ sơ, giấy tờ đất đai về nguồn gốc, thời điểm tạo lập tài sản, thời điểm bắt đầu sử dụng đất và quá trình sử dụng đất để phục vụ công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng đúng đối tượng; chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai.

- Điểm a khoản 4 Điều 85: “UBND cấp huyện có thẩm quyền quy định tại Điều 82 của Luật này quyết định thu hồi đất sau khi có quyết định phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư” cần làm rõ hơn thời gian bao nhiêu thì phù hợp. *(UBND thành phố Đông Hà)*

- Tại Điểm b, khoản 2: Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

Ý kiến tham gia: Đề nghị bổ sung thêm cụm từ *“xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

- Tại điểm a, khoản 3: 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 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, *đồng thời 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*.

Ý kiến tham gia: Đề nghị quy định rõ thời gian niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là bao nhiêu ngày.

- Tại điểm b, khoản 3: Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất;

Ý kiến tham gia: Đề nghị quy định rõ cơ *quan có* thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là cơ quan nào.?. *(UBND huyện Triệu Phong)*

6.11. Điều 87. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

- Đề nghị bổ sung mới nội dung: “Ủy ban nhân dân các cấp phải cương quyết thực hiện quyết định thu hồi đất đối với những cá nhân, tổ chức không chấp hành các quyết định bồi thường, hỗ trợ và chịu trách nhiệm nếu các cá nhân, tổ chức không giao đất khi đã có quyết định thu hồi”. (Công an tỉnh).

- Tại điểm b, khoản 5, Điều 87 cần quy định cụ thể hơn về số ngày công khai, niêm yết phương án bồi thường, hỗ trợ và các quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

6.12. Điều 88. Trưng dụng đất

- Tại điểm b, khoản 7, Điều 88 Dự thảo quy định về trưng dụng đất: Đề nghị bổ sung như sau: Trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại thì việc bồi thường được thực hiện bằng tiền theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại nơi có đất trưng dụng trongthời điểm thanh toán. (UBND huyện Hải Lăng)

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

7.1. Mục 1 - Bồi thường về đất, chi phí đầu tư còn lại vào đất

7.1.1. Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất

*-* Tại Khoản 3 Điều 89 quy định:….đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở.

Ý kiến tham gia: Việc quy định như vậy sẽ gây khó khăn cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện cũng như việc khiếu nại, khiếu kiện của người dân. Do đó, đề nghị quy định cụ thể về thủ tục bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc giao cho UBND cấp tỉnh quy định cụ thể theo từng điều kiện của địa phượng (UBND huyện Gio Linh).

- Dự thảo Luật Đất đai cần thể chế hóa các quy định nhằm đảm bảo quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi, cụ thể hóa các tiêu chí thế nào là “tốt hơn nơi ở cũ”… Việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, công khai, kịp thời và đúng quy định; việc tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội… (UBND thành phố Đông Hà)

- Tại khoản 2, Điều 89 dự thảo quy định: Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần cụ thể hóa các tiêu chí thế nào là “tốt hơn nơi ở cũ”. (UBND huyện Triệu Phong, **UBND huyện Hướng Hóa,** Công an tỉnh)

-Tại khoản 2: Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn ở nơi ở cũ.

Kiến nghị quy định cụ thể nhằm đảm bảo quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi, cụ thế hóa các tiêu chí thế nào là "tốt hơn nơi ở cũ'', vì cụm từ ''bằng hoặc tốt hơn'' vẫn còn chung chung và không định lượng được. (Hội nông dân)

- Tại khoản 5. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; Thực hiện công khai diện tích đất, vị trí lô đất, tài sản gắn liền với đất, số tiền được bồi thường và đất tái định cư của tất cả các hộ dân trong khu vực được thu hồi để nhân dân biết.

Lý do: tạo công bằng chung, tránh tình trạng hộ được bồi thường nhiều, hộ bồi thường ít gây ra thắc mắc và khó khăn cho công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng.(Hội nông dân)

- Tại Khoản 2 điều này quy định như sau:

“2. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.”

Đây chính là sự quan tâm của Đảng và Nhà nước đến người dân sau khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên người được hưởng chỉ gói gọn là “người có đất bị thu hồi”, như vậy sẽ gây thiệt thòi cho cho những người khác cùng sống chung từ sau khi “người có đất bị thu hồi” được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất (bố, mẹ, dâu, rể của “người có đất bị thu hồi” trước đó ở nơi khác nay chuyển về ở chung …). Những người này sẽ không bồi thường và hỗ trợ từ Nhà nước khi mất chỗ ở. Do đó, đề nghị thêm chủ thể được hưởng chính này đến những người trực tiếp sử dụng đất, chịu ảnh hưởng trực tiếp khi nhà nước thu hồi đất.

Cũng cần phải quy định rõ các điều kiện để được hưởng chính này (những người sống cùng), các điều kiện tối thiểu được hưởng có thể là:

Thứ nhất: Phải là vợ, chồng, dâu, rể của người có đất bị thu hồi.

Thứ hai: Phải có thời gian cùng sinh sống và trực tiếp sử dụng đất từ …. năm (bao nhiêu năm trở lên) và phải trực tiếp sử dụng đất mà bố mẹ chồng hoặc bố mẹ vợ hay chồng hoặc vợ là người có đất bị thu hồi. (Sở Công Thương)

- Tại khoản 2, quy định việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.”.

Việc quy định nguyên tắc “…bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.”, Sở Tư pháp có 02 ý kiến:

+ Ý kiến thứ nhất: Liên quan đến vấn đề bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, Dự thảo quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Quan điểm này phù hợp với lợi ích và đáp ứng nguyện vọng của đông đảo nhân dân, nhất là những người có đất bị thu hồi; đồng thời, đã bám sát tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 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”. Tuy nhiên, quy định đánh giá việc bổi thường về đất phải “bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” rất khó để đảm bảo tổ chức thực hiện vì việc đánh giá “bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” mang tính cảm quan, khó xác định được các tiêu chí thống nhất để thực hiện việc đánh giá này. Mặt khác, tại Điều 106 Dự thảo Luật Đất đai đã quy định điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với dự án tái định cư, theo đó cơ quan có thẩm quyền xây dựng các dự án tái định cư phải đảm bảo được các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội…theo quy định tại Điều 106 dự thảo, việc quy định “bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” là không cần thiết. Do đó, đề nghị bỏ quy định “bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” tại dự thảo Luật Đất đai.

+ Ý kiến thứ 2: Giữ quy định: “bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” bởi vì thu hồi đất ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của những chủ thể có đất bị thu hồi, thay đổi rất lớn đến cuộc sống của họ: mất quyền sử dụng đất, chuyển chỗ ở, thay đổi các quan hệ cộng đồng sinh sống, thay đổi địa điểm kinh doanh, phương thức mưu sinh…Trên thực tế, sau hơn 8 năm thực hiện, các quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong Luật Đất đai năm 2013 đã bộc lộ những bất cập, không đảm bảo quyền lợi của người bị thu hồi đất, ví dụ: giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường thấp hơn nhiều so với giá thị trường, vấn đề tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất chưa được quan tâm đúng mức... Do đó, quy định “bảo đảm thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” trong thực hiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cần được đưa vào Luật với ý nghĩa là một nguyên tắc bắt buộc để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có đất bị thu hồi, mặt khác, cũng là sự thể chế hóa các quan điểm của Đảng mà cụ thể là Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 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”. Vì vậy, theo đó, các quy định liên quan đến bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đòi hỏi phải đảm bảo nhất quán nguyên tắc này trên cơ sở khoa học và thực tiễn, được quy định cụ thể, minh bạch, khả thi. (Sở Tư Pháp)

- Tại Khoản 3 Điều 89, Khoản 1 Điều 92, Khoản 1 Điều 94: Đề nghị chỉ xác định bồi thường bằng đất cùng mục đích hoặc bằng tiền, không nên xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở.

Lý do: Việc thu hồi đất nông nghiệp mà bồi thường bằng loại đất khác hoặc bằng nhà ở thì sẽ không đúng loại đất thu hồi và sẽ không tương đồng về giá trị. (Sở TN&MT)

7.1.3. Điều 91. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

- Tại khoản 2: Cần làm rõ chi phí đầu tư vào đất còn lại thì diện tích được hỗ trợ là theo thực tế hay diện tích được ghi trong hợp đồng (Ví dụ: Trong trường hợp người dân thuê đất công ích từ UBND xã). (BQL KKT tỉnh)

7.1.4. Điều 92: Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

- Tại Khoản 1 điều này quy định như sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.”

Nếu thu hồi đất nông nghiệp mà bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở sẽ khó giải quyết đảm bảo công bằng khi quy đổi đất nông nghiệp sang đất khác hay nhà ở. Do đó, đề nghị sửa đổi thành: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền". (Sở Công Thương)

- Tại khoản 1 quy định “địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở” còn chung chung, thiếu cơ sở và căn cứ để xác định khách quan tại thời điểm thu hồi đất và chưa phân định được trường hợp nào thì hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp có đủ điều kiện và có nhu cầu thì được (i) bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc (ii) bằng tiền hoặc (iii) bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc (iv) bằng nhà ở. Đề xuất quy định cụ thể để tạo sự minh bạch, khách quan trong quá trình thực thi pháp luật. (BQL KKT tỉnh).

- Theo dự thảo: Nếu thu hồi đất nông nghiệp mà bồi bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở sẽ rất phức tạp, khó giải quyết đảm bảo công bằng, có thể gây ra nhiều hệ lụy khác. Do đó, đề nghị sửa đổi thành 01 trong 02 phương án sau:

+ Phương án 1: Giữ nguyên nội dung dự thảo và bổ sung thêm quy định căn cứ vào tình hình thực tế mà các địa phương quy định chi tiết khoản này.

+ Phương án 2: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền (UBND thành phố Đông Hà)

7.1.5. Điều 93. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn:

- Đề xuất bổ sung quy định đối với trường hợp công trình không có quy định về hành lang an toàn nhưng thực tế vẫn có phạm vi bị ảnh hưởng trong quá trình thi công xây dựng và sử dụng công trình (Ví dụ phạm vi mái ta luy đường, phạm vi bị ảnh hưởng khi thi công và phạm vi đảm bảo an toàn cho công trình sau khi hoàn thành đưa vào sử dụng). Việc phân định diện tích thu hồi của công trình không bao gồm diện tích tương tự như mái ta luy cũng sẽ tiết kiệm đáng kể cho việc bồi thường về đất (thực tế chi phí bồi thường về đất cho phần diện tích này khá lớn trong hầu hết các công trình). (Sở TN&MT)

7.1.9. Điều 94

*-* Tại khoản 2 cửa dự thảo “Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ........., nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bố trí tái định cư thông qua hình thức bán, cho thuê,.....” Đề nghị bổ sung thêm“Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ........., nếu không có chỗ ở nào khác *trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi* thì được Nhà nước bố trí tái định cư thông qua hình thức bán, cho thuê,......”

- Nên có chính sách đặc thù đối với hộ gia đình khi nhà nước thu hồi đất mà không đủ điều kiện được bồi thường đất ở, vì thực tế hiện nay một số hộ gia đình có công trình giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua nên nhà nước kiểm tra thu hồi đất thì diện tích thu hồi không đủ điều kiện đền bù đất ở, diện tích đất ở và công trình trên đất của hộ gia đình để nguyên trạng (sau khi thu hồi trên trục đường giao) sẻ ảnh hưởng đến hành lang an toàn giao thông và mỹ quan đô thị. (UBND thành phố Đông Hà).

…

7.1.9. Điều 97.

***7.2. Mục 2 - Bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh.***

7.2.1. Điều 98. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

- Tại Khoản 3 điều này quy định như sau:“3. Việc thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.”

Đề nghị bổ sung: "Đối với dây chuyền sản xuất công nghiệp ngoài đền bù tài sản còn đền bù thiệt hại trong thời gian ngừng sản xuất và bảo đảm kinh phí đền bù để mua công nghệ thiết bị mới và hiện đại bằng hoặc hơn vị trí cũ, vị trí nơi sản xuất mới thuận lợi hơn vị trí cũ". (Sở Công Thương)

- Tại khoản 3 của dự thảo “Việc thường thiệt hại về tài sản, ....” nay bổ sung “Việc *bồi* thường thiệt hại về tài sản, ....”(UBND thành phố Đông Hà)

- Trên thực tế phần lớn các trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận đều có diện tích sử dụng theo hiện trạng chênh lệch tăng so với diện tích trên Giấy chứng nhận đã được cấp (các thửa đất liền kề cũng đã được cấp giấy chứng nhận). Các hồ sơ này đều được các chủ sử dụng đất liền kề có liên quan ký thống nhất ranh giới và được UBND cấp xã xác nhận ranh giới sử dụng ổn định, không thay đổi từ khi cấp giấy chứng nhận đến nay.Có nhiều trường hợp ranh giới không thay đổi nhưng diện tích hiện trạng lớn hơn nhiều so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, căn cứ để xác định tính ổn định của ranh giới và thời điểm hình thành ranh giới, mốc giới thửa đất thì không được quy định cụ thể trong Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn, nên việc thực thi đang gặp khó khăn, đặc biệt là vấn đề phát sinh nghĩa vụ tài chính (có hay không việc nộp thêm tiền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm). Vấn đề này đang gặp vướng mắc giữa cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan thuế tại địa phương. Vì vậy đề nghị quy định cụ thể đối với trường hợp này, ranh giới sử dụng ổn định được xác định tại thực địa dựa trên các địa vật cố định đã tồn tại từ khi cấp giấy hay dựa trên thông tin được ghi nhận trên hồ sơ đất đai. (Sở TN&MT)

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

- Tại Khoản 1 điều này quy định như sau:

“1. 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.”

Tuy nhiên trong Dự thảo chưa quy định rõ tổ chức, cá nhân có trách nhiệm phải tháo dỡ; hộ gia đình, cá nhân đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chi phí tháo dỡ do bên nào chịu, nhà nước có hỗ trợ chi phí tháo dỡ hay không. Đề nghị quy định rõ thêm các nội dung này. (Sở Công Thương)

- Đề nghị bổ sung Điều 99 như sau: Đối với tài sản, vật kiến trúc xây dựng hợp pháp, đúng với mục đích được đất nông nghiệp được giao, đất nông nghiệp được cho thuê trong thời hạn hợp đồng (Ví dụ: Trong trường hợp người dân thuê đất công ích từ UBND xã) thì được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. (BQL KKT tỉnh).

- Đề nghị bổ sung thêm quy định tại khoản 2 đối với trường hợp*: “Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 của Điều này, khi nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ một phần công trình mà phần còn lại vẫn đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật”* thì được bồi thường như thế nào. (UBND thành phố Đông Hà)

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

- Tại Khoản 2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản và các đối tượng vật nuôi khác được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.( cần bổ sung, vì trong Dự thảo Luật chưa nêu) (Hội nông dân)

- Tại điểm b khoản 1, đề nghị bỏ nội dung *“người có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại”*

7.2.4.Điều 101. Bồi thường chi phí di chuyển khi nhà nước thu hồi đất

- “Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất”. Đề nghị bổ sung “Bồi thường chi phí di chuyển *tài sản* khi Nhà nước thu hồi đất”(UBND thành phố Đông Hà)

7.2.5. Điều 102. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất.

- Tại khoản 2 dự thảo đề nghị làm rõ trường hợp nào được xem là trái quy định pháp luật, nội dung này trong thời gian qua rất vướng mắc do nhiều cách hiểu khác nhau (UBND thành phố Đông Hà)

- Tại khoản 2 Điều 102: Quy định nêu trên dễ hiểu thành sau khi có thông báo thu hồi mới bắt đầu kiểm đếm tài sản (theo Điều 83, Điều 85, Điều 86 Dự thảo). Như vậy, làm sao để xác định được tài sản nào phát sinh trước khi có thông báo thu hồi và tài sản nào phát sinh sau khi có thông báo thu hồi.

Đề nghị Dự thảo có bước ghi nhận hiện trạng khu đất bị thu hồi tại thời điểm thông báo thu hồi đất sau khi kiểm kê, và quy định rõ sau khi kết thúc kiểm kê và ghi nhận xong hiện trạng, các tài sản phát sinh sau sẽ không được bồi thường. (BQL KKT tỉnh).

…

7.2.6. Điều 103

7.3. Mục 3 - Hỗ trợ

7.3.1. Điều 104

**-** Đề nghị bổ sung thêm nội dung hỗ trợ đối với tổ chức bị thu hồi đất sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ nhưng không đủ điều kiện bồi thường về đất, thì được Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.(Sở TN&MT)

7.3.2. Điều 105

7.4. Mục 4 - Tái định cư

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

- Đề nghị bổ sung tại khoản 2. Khu tái định cư bảo đảm các điều kiện sau đây:

“a) Vị trí Khu tái định cư đảm bảo các yêu cầu quy định về quy hoạch xây dựng, bảo vệ môi trường.

b) Hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông đảm bảo kết nối giao thông liên kết với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường, cảnh quan cây xanh”. (Sở TN&MT)

7.4.2. Điều 107. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở ( Điều 107 có 7 khoản)

- Đề nghị bổ sung thêm 1 khoản nữa là: Trường hợp thu hồi đất mà phải bố trí tái định cư thì phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất. (Hội nông dân)

- Tại Khoản 3: Đề nghị rà soát để khỏi mâu thuẫn với điểm i, điểm h khoản 2 Điều 78. Vì điểm i, điểm h khoản 2 Điều 78 không được thu hồi đất ở, trong khi đó khoản 3 Điều 107 thì bố trí tái định cư cho người có đất ở bị thu hồi. (Sở TN&MT).

* Tại khoản 7, Điều 107 quy định: “*Chính phủ quy định cụ thể suất tái định cư tối thiểu cho phù hợp với điều kiện từng vùng, miền và địa phương”*.

Đề xuất điều chỉnh bổ sung như sau: Chính phủ quy định cụ thể suất tái định cư tối thiểu cho phù hợp với điều kiện từng vùng, miền, địa phươngvà đối tượng được bố trí tái định cư. (Nhằm quy định chi tiết đối tượng nào thì được bố trí tái định cư, tùy theo diện tích và vị trí đất bị thu hồi để bố trí tái định cư đảm bảo công bằng và phù hợp với tình hình quỹ đất của từng địa phương). (UBND thị xã Quảng Trị).

- Tại Khoản 1 của dự thảo “Hộ gia đình, cá nhân ........ khi Nhà nước thu hồi đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở ......”. Đề nghị bổ sung “Hộ gia đình, cá nhân ........ khi Nhà nước thu hồi đất *mà phải di chuyển chổ ở và đủ điều kiện được bồi thường về đất ở ......”* (UBND thành phố Đông Hà)

- Về giá đất khi thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng, đề nghị quy định rõ hơn đối với vùng giáp ranh giữa nông thôn và thành thị.

- Cần quy định cụ thể hơn về trường hợp trong quá trình giải phóng mặt bằng, người có đất thu hồi không có mặt ở địa phương, không liên lạc được.

- Đề nghị điều chỉnh tháo gỡ bất cập hiện nay là khi thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng giữa các dự án của hai địa phương giáp nhau có sự chênh lệch giá đền bù, gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng (UBND thị xã Quảng Trị)

…

7.2.5. Điều 110

8. Chương VIII. Phát triển quỹ đất

8.1. Điều 111

…

8.5. Điều 115. Tổ chức phát triển quỹ đất

- Tại khoản 4 quy định: 4. Chi phí thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; định giá đất; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý quỹ đất sau tạo lập được khấu trừ vào tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất trước khi nộp vào ngân sách nhà nước.

Quỹ phát triển đất chỉ thu không quá 10% tiền đấu giá quyền sử dụng đất của mỗi dự án, trong lúc các chi phí tại khoản 4 cho một dự án đầu tư chiếm tỷ lệ vượt quá 10% (tùy theo quy mô dự án, thu hút của dự án mà tiền đấu giá khác nhau nên tỷ lệ này có thể lớn, thường khoảng 50% tiền thu từ sử dụng đất).

Vì vậy, cần xem xét quy định khoản này phù hợp hơn.(Sở TN&MT)

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

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

9.1.1. Điều 116

- Tại điểm c khoản 2, đề nghị bổ sung 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 của pháp luật về đầu tư.

Lý do bổ sung: Theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thì việc đánh giá sơ bộ năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án chỉ nhằm xác định số lượng nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm làm căn cứ áp dụng thủ tục chấp thuận nhà đầu tư hay tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà đầu tư.

Do vậy trường hợp chỉ 01 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực kinh nghiệm thực hiện dự án và được thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư không phải là nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án. Trong trường hợp này, việc giao đất, cho thuê đất không được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020.

Hiện nay, pháp luật đất đai chưa quy định cụ thể về thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với 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). (BQL KKT tỉnh).

- Tại khoản 3 của dự thảo “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 bỏ cum từ “*chuyển mục đích”* và 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 đối* (UBND thành phố Đông Hà)

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

- Tại khoản 1 bỏ cụm từ “hộ gia đình” (UBND thành phố Đông Hà)

- Tại dự thảo định về đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đấtđề nghị sửa lại thành: Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp và các mục đích khác phù hợp với chức năng, nhiệm vụ. Lý do: Hiện nay, Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính không chỉ sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp mà còn sử dụng đất vào nhiều mục đích khác như; đất rừng sản xuất xa khu dân cư, đất nông nghiệp khác…. Mặt khác, quy định này để phù hợp với Điều 178 của dự thảo Luật.

Tại khoản 3, đề nghị bổ sung thêm cụm từ: Rừng sản xuất là rừng trồng. Lý do: Để đảm bảo phù hợp với Điều 178 của dự thảo Luật.(Sở TNMT)

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

- Tại khoản 1 bỏ cụm từ “hộ gia đình” (UBND thành phố Đông Hà)

9.1.5. Điều 120.

- Tại điểm b khoản 2:Đề nghị sửa lại thành **“***b) Sử dụng đất* ***xây dựng*** *khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao*;”

Lý do: Đề nghị chỉ những dự án xây dựng khu công nghiệp, … mới cho thuê đất thu tiền một lần, các dự án độc lập trong khu công nghiệp, … cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm. (Sở TN&MT)

9.1.6. Điều 121. Chuyển mục đích sử dụng đất

- Cần quy định cụ thể thêm về:

+ Quy định chi tiết thuật ngữ “nhu cầu sử dụng đất ở” cụ thể như thế nào?

+ Mỗi hộ gia đình hoặc cá nhân được phép chuyển đổi mục đích từ đất khác sang đất ở với hạn mức tối đa là bao nhiêu? (Công an tỉnh).

- Tại khoản 4, điều chỉnh cụm từ *“quy hoạch xây dựng chi tiết”* điều chỉnh thành “*quy hoạch xây dựng đô thị*” (UBND TP Đông Hà).

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

- Tại Khoản 1 của dự thảo đề nghị nghiên cứu, bổ sung thêm tại khoản 1 đối với trường hợp chuyển mục đích đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì có phải trình HĐND cấp tỉnh thông qua không (UBND TP Đông Hà).

- Tại Khoản 1 Điều 122:Đề nghị bỏ đất rừng sản xuất.(Sở TN&MT)

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

- Bỏ cụm từ “*hộ gia đình”* tại dự thảo

*-* 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. (UBND TP Đông Hà).

- Đề nghị bổ sung vào Điều 123 cụm từ: “giao lại đất”

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.”

Lý do: Ban Quản lý KKT có thẩm quyền giao lại, cho thuê đất tại các Khu chức năng của Khu kinh tế do đó cần quy định rõ thẩm quyền này tại Điều 123 để thống nhất quản lý và phù hợp với các Nghị định của Chính phủ mới ban hành (Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định quản lý về khu công nghiệp và khu kinh tế). (BQL KKT tỉnh)

- Tại điểm a, khoản 2, 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”. Lý dó: Để phù hợp với Luật đầu tư và các Nghị định hướng dẫn Luật đầu tư (Sở TN&MT)

…

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

- 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.(UBND thành phố Đông Hà)

***9.2. Mục 2 - Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất***

9.2.1. 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

- Đề nghị bổ sung, chỉnh sửa các nội dung sau:

+ Điểm c, khoản 2 quy định: 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; …Do đó, đề nghị quy định thời gian điều động là bao nhiêu năm mới được giao đất.

+ Bổ sung tại Khoản 2: Giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng người có công với cách mạng thường trú tại thị trấn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở. (UBND huyện Gio Linh)

* Đề xuất bổ sung đối tượng giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, cụ thể như sau:

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa đưa tổ chức xã hội - nghề nghiệp vào đối tượng giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất. Vì vậy, đề xuất bổ sung vào Điểm h Khoản 2 Điều 125 Dự thảo lần 2 Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

*"2. Các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện sau đây:*

*… h) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ về tài chính; tổ chức xã hội - nghề nghiệp có kinh phí hoạt động từ thu phí thành viên".*

Qua thực tiễn trên địa bàn có một số tổ chức xã hội nghề nghiệp cần thiết phải có quỹ đất để xây dựng trụ sở làm nơi hoạt động như: các đoàn luật sư, hội sinh vật cảnh, hội nhà văn, hội làm vườn….nhằm tạo điều kiện cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất để hoạt động. (UBND thị xã Quảng Trị)

- Đề nghị bỏ cụm từ *“hộ gia đình”*

- Tại khoản 2 dự thảo bỏ từ “*phải”* và bổ sung cụm từ “*một trong*” cụ thể: “Các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đáp ứng *một trong* tiêu chí, điều kiện sau đây”

- Tại điểm c khoản 2 đề nghị quy định thời hạn chuyển công tác. VD: Trường hợp điều động chỉ trong vòng 1 - 3năm thì có hợp lý, công băng không. Hoặc đối với trường hợp trong khoảng từ 3 - 5 năm mà điều động từ 2 - 3 tỉnh thì được giao 2 - 3 lô đất thì có được không.

- Bổ sung các trường hợp giao đất đối với hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại Phường: Để đảm bảo giải quyết các chính sách về đất và nhà ở cho một số hộ gia đình, cá nhân thực sự khó khăn về chổ ở. (UBND thành phố Đông Hà).

- Tại Điểm d, Khoản 2, quy định: *Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở*.

Đề nghị làm rõ nội dung *không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở* là tại xã đang thường trú hay tại các xã khác trong huyện, trong tỉnh hay cả nước. (UBND huyện Triệu Phong)

- 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 tại điểm d, khoản 2, Điều 125 Luật Đất đai (sửa đổi):

“d) 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”.

- Cần nghiên cứu đưa ra quy định cụ thể hơn, tránh trường hợp phát sinh phức tạp ở cơ sở.(Công an tỉnh)

- Tại Điểm h, Khoản 2 điều này quy định như sau:

h) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ về tài chính;

Tại Điểm h, Khoản 2: Đề nghị bỏ cụm từ “đã tự chủ về tài chính”, cụ thể sửa đổi thành:

“h) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập”

Do để phù hợp với khoản 2 Điều 194 của Dự thảo đã quy định là 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. (Sở Công Thương)

9.2.3. Điều 127. Đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 127 như sau:

+ Bổ sung điểm c và điểm d vào khoản 1:

*“c) Phải có quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;*

*d) Đất thực hiện dự án không đáp ứng điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của khoản 2 Điều 126 Nghị định này;”*

Lý do bổ sung:

(1) Bổ sung điểm c là để phù hợp với quy định của Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

(2) Bổ sung điểm d là để phù hợp với pháp luật về đầu tư quy định về lựa chọn nhà đầu tư (điểm a và điểm b khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Ví dụ: Cùng một loại hình dự án khu đô thị, nhà ở thương mại sẽ lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất nếu khu đất đã GPMB hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư nếu khu đất chưa GPMB.

- Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 như sau:

*“d) Các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất mà có từ 02 nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;”*

Lý do: Để phù hợp với quy định của khoản 7 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư.

- Bổ sung điểm f và điểm g vào khoản 2 Điều 127 như sau:

*“f) Dự án đầu tư có sử dụng đất xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ theo quy định của pháp luật về xây dựng;*

*g) Dự án phải đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa;”*

Lý do bổ sung: Để phù hợp quy định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

- Tiêu chí để đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư tại điểm e khoản 2 Điều 127:*“e) 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.”*

Đề nghị cơ quan soạn thảo làm rõ Dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô dưới 50 ha khu vực nông thôn và dưới 20 ha tại khu vực đô thị thực hiện như thế nào? (đấu giá quyền sử dụng đất hay thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất). (BQL KKT tỉnh)

9.2.4. Điều 128. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất

- Tại Điểm c khoản 4,đề nghị sửa lại như sau: “*c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;*”

Lý do: Theo dự thảo thì quá trình triển khai sẽ gặp vướng mắc, do không thể làm hai thủ tục đồng thời. (Sở TN&MT)

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

10.1. Mục 1 - Hồ sơ địa chính

10.1.1. Điều 129.

10.1.2. Điều 130. Bảng giá đất

- Tại Khoản 1 quy định “Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì UBND cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp”. Tuy nhiên, cần quy định rõ mức độ biến động giá để thực hiện điều chỉnh bảng giá đất nhằm đảm bảo việc thực hiện thống nhất trên toàn quốc. (Sở Xây Dựng)

…

10.1.3. Điều 131

10.2. Mục 2 - Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

10.2.1. Điều 132

10.2.3. Điều 134. Đăng ký biến động

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 134 như sau:

+ Bổ sung vào khoản 2 cụm từ: …” *và không tính thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính của bên có nghĩa vụ...”* và viết lại như sau*:*

*“Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l Khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động và không tính thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính của bên có nghĩa vụ, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động.*

Lý do bổ sung:Với hình thức cho thuê lại đất trong KCN thì chủ đầu tư KCN và nhà đầu tư sẽ ký kết Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất. Thời hạn phải đăng ký biến động (để cấp GCNQSDĐ cho nhà đầu tư thuê trong KCN) theo quy định là không quá 30 ngày kể từ ngày có biến động, và được hiểu là tính từ ngày ký Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trên thực tế, đối với hình thức thuê đất trong KCN thì giá trị tiền thuê lại đất rất lớn, nhà đầu tư và KCN thường phải chia nhiều đợt thanh toán để sắp xếp thanh toán, đồng thời nhà đầu tư (đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài) cần phải hoàn tất các hồ sơ, thủ tục sau khi ký Hợp đồng, dẫn đến đa số các nhà đầu tư không thanh toán đủ 100% tiền thuê đất cho chủ đầu tư KCN. Trong khi đó quy định pháp luật yêu cầu phải thực hiện đăng ký biến phải đăng ký biến động để ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho nhà đầu tư trong thời hạn 30 ngày này trong khi nhà đầu tư chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính với chủ đầu tư KCN, gây bất cập và thiệt hại cho chủ đầu tư KCN.(BQL KKT tỉnh)

10.2.5. 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

- Tại Khoản 2 đề nghị bổ sung thêm từ hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất *ổn định* (UBND thành phố Đông Hà)

- Theo quy định tại khoản 4 Điều 106 Luật THADS quy định: “Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ.” và tại khoản 2 Điều 110 Luật THADS quy định: “Người phải thi hành án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc diện quy hoạch phải thu hồi đất, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì vẫn được kê biên, xử lý quyền sử dụng đất đó”.

Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 136 Luật Đất đai (sửa đổi) về việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất: “Người sử dụng đất được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật” nhưng chưa nêu rõ các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà theo quy định của Luật Thi hành án dân sự và các văn bản pháp luật có liên quan thì quyền sử dụng đất thuộc trường hợp được kê biên bán đấu giá để thi hành án.

Kiến nghị: Sửa đổi, bổ sung thêm vào khoản 3 Điều 136 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): “Người sử dụng đất được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật”. (Thi hành án tỉnh)

10.2.6. Điều 137. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

- Tại Khoản 1 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.”*

+ Lý do bổ sung: Quy định chưa đầy đủ

+ Phương án bổ sung: Bổ sung cụm từ *“nông nghiệp”* vào Khoản 1 *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất* ***nông nghiệp*** *trước ngày....”* (UBND huyện Đakrông)

10.2.8. Điều 139. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao, hạn mức đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

- Đề xuất bổ sung quy định xác định hạn mức đất ở trước 18/12/1980 đối với trường hợp không có giấy tờ (chưa có trong dự thảo). (UBND huyện Hướng Hóa).

…

10.2.10. Điều 141

10.3. Mục 3 - Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

10.3.1. Điều 142

10.3.2. 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

- Tại Khoản 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.

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 bằng văn bản được chính quyền địa phương xác nhận ghi tên một người. (Hội nông dân)

- Tại Khoản 5: Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận ghi đầy đủ tên thành viên trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Đối với trường hợp giấy chứng nhận đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi Giấy chứng nhận và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất.

Kiến nghị quy định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông, Bà là chủ sở hữu, bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất để tránh gây phiền hà cho người dân khi giao dịch chuyển quyền sử dụng đất. Cấp giấy chứng nhận cho đại diện hộ gia đình để đơn giản hóa thủ tục hành chính và thuận lợi cho người dân.( HND các huyện, xã có ý kiến này). (Hội nông dân)

- Khoản 6: Đề nghị quy định một thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp giấy mà diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy CNQSD đất được cấp.

- Khoản 8: Chính phủ quy định về các trường hợp được miễn, giảm, nợ tiền sử dụng đất. (UBND thành phố Đông Hà)

- Kiến nghị: Bổ sung một khoản tại Điều 143 Luật Đất đai (sửa đổi) về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hửu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo “Quyết định của Tòa án hoặc cơ quan Thi hành án dân sự”.

Lý do: Đối với các trường hợp khi cơ quan thi hành án đã thực hiện việc kê biên, cưỡng chế để xử lý tài sản của người phải thi hành án mà không thu được giấy chứng nhận QSDĐ của người phải thi hành án thì cơ quan thi hành án đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy mới cho người mua tài sản nhưng tại Điều này không có quy định nên gây khó khăn cho cơ quan thi hành án trong việc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ cho người mua tài sản dẫn đến quá trình thi hành án gặp nhiều khó khăn. (Thi hánh án tỉnh)

- Theo quy định của khoản 5 thì: “Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận ghi đầy đủ tên thành viên trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Đối với trường hợp giấy chứng nhận đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi Giấy chứng nhận và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất.

Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình.

Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.”

Như vậy, để thống nhất và thuận lợi trong quá trình sử dụng đất, thành viên nào có quyền sử dụng đất thì được ghi tên trên giấy, quá trình sử dụng có thay đổi tên thành viên thì được điều chỉnh cho phù hợp và phải ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất.

Kiến nghị: Cần bỏ đoạn: “Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình. Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.” (Thi hành án tỉnh)

- Đề nghị bỏ khoản 7 và thống nhất thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất và thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận (ký giấy chứng nhận) theo 02 cấp như quy định tại Điều 140 của dự thảo Luật;

Lý do: Cơ quan Đăng ký (Văn phòng Đăng ký) là đơn vị sự nghiệp, do đó việc ký Giấy chứng nhận là chưa phù hợp. Mặt khác, để đảm bảo quản lý, phân công trách nhiệm cho từng đơn vị cụ thể.

- Đề nghị bổ sung thêm một khoản quy định tài sản riêng của vợ hoặc của chồng (Sở TN&MT)

10.3.4. Điều 145. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất

…

10.3.5. Điều 146. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

- Tại Điểm d, khoản 2, Điều 146: Bổ sung thêm nội dung Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng trình tự thủ tục. (UBND huyện Gio Linh)

- Đề nghị bổ sung thêm thẩm quyền cấp, thu hồi đất, đính chính trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quy trình quy định về trình tư thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.*( UBND thành phố Đông Hà)*

- Theo quy định tại khoản 2, Điều 116 Luật Luật Thi hành án dân sự quy định *“Trường hợp giấy tờ không thể thu hồi được nhưng có thể cấp lại thì Chấp hành viên yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ra quyết định hủy giấy tờ đó và cấp giấy tờ mới cho người được thi hành án, người trúng đấu giá tài sản thi hành án”.*

Theo quy định khoản 4, Điều 106 Luật Thi hành án dân sự quy định: *“Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ”.*

Như vậy, theo quy định của Luật Thi hành án dân sự thì khi thi hành khoản thu hồi, giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được thi hành án mà không thu được thì có quyền đề nghị cơ quan thẩm quyền ra quyết định hủy bỏ giấy CNQSD đất cũ và cấp giấy CNQSD đất mới; trường hợp xử lý tài sản của người phải thi hành án mà không thu được giấy chứng nhận ở người phải thi hành án thì Chấp hành viên đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất mới cho người mua tài sản.

Tuy nhiên, theo Điều 146 Dự thảo Luật đất đai thì không có quy định các trường hợp trên nên khó khăn cho việc thi hành án dân sự.

Do vậy, cần bổ sung vào khoản 2, Điều 146 Dự thảo Luật đất đai: Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo *“Quyết định của Tòa án hoặc cơ quan Thi hành án dân sự”.*

- Đề nghị bổ sung vào sau khoản 3, Điều 146 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) điều khoản sau đây:

*“4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định và chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành”*.

Bởi vì, thực tiễn phát sinh trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận không đảm bảo quy định của pháp luật do có vi phạm trong việc thực hiện thủ tục hành chính về chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất... nhưng chưa được quy định cụ thể về trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận trong văn bản Luật mà chỉ được điều chỉnh theo Nghị định của Chính phủ *(khoản 6, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ)*. Do đó, cần quy định cụ thể về trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 146 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong điều khoản này. (UBND huyện Hải Lăng)

- Theo quy định tại khoản 4 Điều 106 Luật THADS quy định: “Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ.” và tại khoản 2 Điều 116 Luật THADS quy định: “Trường hợp giấy tờ không thể thu hồi được nhưng có thể cấp lại thì Chấp hành viên yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ra quyết định hủy giấy tờ đó và cấp giấy tờ mới cho người được thi hành án, người trúng đấu giá tài sản thi hành án”.

Như vậy, theo quy định của Luật THADS thì khi thi hành khoản thu hồi, giao trả Giấy chứng nhận QSDĐ cho người được thi hành án mà không thu được thì có quyền đề nghị cơ quan thẩm quyền ra quyết định hủy giấy tờ đó và cấp giấy tờ mới; Trường hợp xử lý tài sản của người phải thi hành án mà không thu được giấy chứng nhận QSDĐ của người phải thi hành án thì cơ quan thi hành án đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy mới cho người mua tài sản.

Tuy nhiên, theo Dự thảo thì tại Điều 146 Luật Đất đai (sửa đổi) thì không có quy định các trường hợp trên nên khó khăn cho việc thi hành án dân sự.

Kiến nghị: Sửa đổi, bổ sung vào khoản 2 Điều 146 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp theo “Quyết định của Tòa án hoặc cơ quan Thi hành án dân sự”. (Thi hành án tỉnh)

- Tại Điểm d khoản 2:Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “trừ trường hợp biến động do đo đạc lại” sau cụm từ “không đúng diện tích đất, không đúng vị trí”.

Lý do: Để tránh hiểu nhầm, khi đo đạc lại diện tích có thay đổi, có sai lệch về tọa độ, thì hiểu là “cấp sai diện tích, sai vị trí” (Sở TN&MT)

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

11.1. Mục 1 - Tài chính về đất đai

11.1.1. Điều 147

11.1.2. Điều 148. Điều tiết nguồn thu từ đất

- Nội dung điều chỉnh, bổ sung: Tại Khoản 1 quy định: *“1. Nhà nước điều tiết nguồn thu từ đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về ngân sách trung ương theo quy định của pháp luật để phân bổ cho các địa phương thực hiện nhiệm vụ bảo đảm an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, bảo đảm an ninh, quốc phòng, bảo vệ, phục hồi đất bị thoái hóa, ô nhiễm.”*

+ Lý do điều chỉnh, bổ sung: Nhằm hỗ trợ cho các địa phương có nguồn Ngân sách để đạo tạo, trang cấp thiết bị kỷ thuật để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về Đất đai, hiện đại hoá công tác quản lý Đất đai theo tinh thần NQ số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022 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"

+ Phương án điều chỉnh, bổ sung: Bổ sung cụm từ “nâng cao năng lực quản lý Nhà nước về đất đai.” vào Khoản 1:*“Nhà nước điều tiết nguồn thu từ đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về ngân sách trung ương theo quy định của pháp luật để phân bổ cho các địa phương thực hiện nhiệm vụ bảo đảm an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, bảo đảm an ninh, quốc phòng, bảo vệ, phục hồi đất bị thoái hóa, ô nhiễm,* ***nâng cao năng lực quản lý Nhà nước về đất đai.****”* (UBND huyện Đakrông)

- Tại Khoản 2: Đề nghị bỏ cụm từ “và cho người có đất bị thu hồi”

Lý do: Đề nghị chỉ xem xét hỗ trợ cho cộng đồng dân cư; đối với hộ gia đình khi nhà nước thu hồi đất đã có quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Nếu quy định như dự thảo, nhà nước phải điều tiết một phần nguồn thu từ đất cho người có đất bị thu hồi sẽ xảy ra tình trạng kiến nghị, khiếu nại kéo dài làm chậm tiến độ giải phóng mặt bằng. (Sở TN&MT)

11.1.4. Khoản 3 Điều 150. Quy định thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

- “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 kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất”. Tuy nhiên, thực tế trường hợp khi có kết quả trúng đấu thầu, nhà đầu tư có thể phải đợi rất lâu để giải phóng mặt bằng và được giao đất để thực hiện các dự án, đề nghị sửa đổi thành “thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”. (Công an tỉnh)

- Khoản 4: Đề nghị nghiên cứu lại quy định “*Giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.*”

Theo quy định này thì khi người sử dụng đất nộp hồ sơ về cơ quan tài nguyên và môi trường, sau khi cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định hồ sơ, xác định đủ điều kiện được giao đất, thuê đất thì mới có căn cứ để thuê đơn vị tư vấn xác định giá (lập dự toán, mời thầu, điều tra, khảo sát, …) phải mất khoảng 6 tháng, trong khi đó thủ tục hành chính để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khoảng 20 ngày. Như thế sẽ không phù hợp với thực tế.

Do đó đề nghị quy định: Trong thời gian không quá 6 tháng, kể từ ngày được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cơ quan nhà nước phải xác định “*Giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp”.* (Sở TN&MT)

…

11.1.6. Điều 152

- Tại điểm b, khoản 1: “b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;”

Theo đó tại dự thảo Luật Đất đai có quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng.

Tuy nhiên, liên quan đến đối tượng được hưởng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất cho thuê đất nêu trên, ngày 09/12/2020 Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã ban hành Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng, trong đó, Pháp lệnh có quy định các chế độ ưu đãi miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất ở, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở, khi được mua nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước đối với người có công với cách mạng và thân nhân của người có công với cách mạng. Do đó, đề nghị nghiên cứu bổ sung thêm đối tượng “thân nhân của người có công với cách mạng” nhằm đảm bảo sự thống nhất của văn bản quy phạm pháp luật trong hệ thống pháp luật. (Sở Tư Pháp)

- Tại điểm g khoản 1: Đề nghị bổ sung cụm từ: *“.... theo quy định pháp luật…”*

*“Các trường hợp khác theo quy định pháp luật hoặc theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.”*(BQL KKT tỉnh).

- Nội dung điều chỉnh, bổ sung: Tại Điểm b Khoản 1 Điều 152 quy định: “*b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;”*

+ Lý do điều chỉnh, bổ sung: Hiện nay, trên địa bàn huyện có một số trường hợp đang sử dụng đất tại thôn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng xã không thuộc nơi có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Do đó, cụm từ “*vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn”* sẽ gây nhiều cách hiểu khác nhau dẫn đến việc áp dụng chế độ miễn, giảm cho người sử dụng đất không đúng quy định.

*+* Phương án điều chỉnh, bổ sung: Thay cụm từ *“vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn”* thành *“thôn đặc biệt khó khăn và xã khu vực loại III thuộc vùng dân tộc thiểu số và miền núi”* để phù hợp với tiêu chí phân định vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi. Việc bổ sung quy định không miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất tại đô thị là không phù hợp đối với huyện miền núi, người dân đang gặp khó khăn về đất ở, đất sản xuất (UBND huyện Đakrông)

* Các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Tại Điều 152 Dự thảo quy định các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Không nhất trí với ý kiến đề nghị bổ sung việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho một số lĩnh vực ưu đãi đầu tư về cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục, thể thao... (không phân biệt theo địa bàn đầu tư)nhưng đồng ý với ý kiến miễn tiền thuê đất cho đơn vị sự nghiệp (tự chủ tài chính), đất xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, các công trình, hạ tầng cảng biển, đường sắt. (UBND huyện Hải Lăng)

***11.2. Mục 2 - Giá đất***

- Tại Mục 2: Về giá đất, cần phải đưa ra cơ sở rõ ràng, cụ thể để xác định giá đất, thế nào là giá đất phù hợp so với giá thị trường? Giá thì trường ngoài yếu tố khách quan, cũng bị phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố chủ quan. Thực tế cho thấy, có nhiều trường hợp, các nhà đầu tư liên kết để nâng khống giá lên. Những nhà đầu tư bất động sản lớn này có thể nâng, hoặc hạ giá đất để phục vụ lợi ích của họ, do vậy không thể xem đó là giá thị trường. *(UBND thành phố Đông Hà)*

11.2.1. Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất

- Đề nghị cần phải có tiêu chí cụ thể, khoa học trong việc thống kê các mức giá giao dịch thực tế của các loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường tại một khu vực và một khoảng thời gian nhất định để xác định mức giá đất.Tránh tình trạng việc thống kê không chính xác, đầy đủ dẫn đến việc định giá đất thấp hơn nhiều so với giá thị trường sẽ nảy sinh khiếu nại, khiếu kiện.(Công an tỉnh)

- Tại Khoản 2. Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường xuất hiện với tần suất nhiều nhất thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác.

+ Nội dung Khoản 2 chưa khoa học vì: Có những vùng không xảy ra giao dịch thì cơ sở nào xác định giá đất vùng đó và việc xác định tần suất thời gian đó như thế nào sẽ dẫn đến sự tuỳ tiện.

+ Cụm từ “giá đất phổ biến trên thị trường” giải thích chưa rõ ràng. Đề nghị cần làm rõ khái niệm thế nào là giá đất phổ biến trên thị trường? Căn cứ, cơ sở nào để biết giá đất phổ biến trên thị trường có biến động? Cần làm rõ giới hạn phạm vi của khu vực. (Hội nông dân).

- Tại điểm c, khoản 1, về nguyên tắc, phương pháp định giá đất, quy định “Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường QSDĐ trong điều kiện bình thường”:

Ý kiến góp ý: Về khái niệm giá đất phổ biến trên thị trường còn mang tính định lượng, chưa rõ ràng, đề nghị dự thảo phải nêu cụ thể hơn (lý do trên cùng một vị trí nhưng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay giá bồi thường, hỗ trợ theo từng dự án cũng có sự khác nhau). (UBND huyện Cam Lộ, Hướng Hóa)

- Nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất: Quy định về giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường xuất hiện với tần suất nhiều nhất thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định*,* cần quy định cụ thể “các mức giá giao dịch thực tế” có bắt buộc là tất cả các mức giá giao dịch thực tế của tất cả các giao dịch hay không;cần quy định cụ thể *“trong một khoảng thời gian nhất định”* là bao lâu, ví dụ: 3 tháng, 6 tháng, 1 năm. (UBND huyện Hải Lăng)

11.2.2. Điều 154. Bảng giá đất

- Tại Khoản 1: Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm.

Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm.Việc điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên.

Lý do: 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.( ý kiến HND huyện Triệu Phong và phường 3, thành phố Đông Hà) (Hội nông dân)

11.2.2. Tại Điều 154. Bảng giá đất

- Mục l. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm được công bố công khai từ ngày 01 tháng 01 của năm.Đề nghị khi giá đất có nhiều biến động cần kịp thời điều chỉnh cho phù hợp không đợi đến thời điểm đầu năm sau mới điều chỉnh.(Công an tỉnh).

- Về thời kỳ ban hành bảng giá đất:Nhất trí với đề nghị ban hành bảng giá đất 02 năm 1 lần vì nếu quy định 01 năm sẽ là gánh nặng cho thủ tục hành chính, còn quy định 3 năm, 5 năm sẽ không phù họp với tình hình thực tế do giá đất liên tục biến động, nếu để thời gian dài sẽ khó khăn hơn trong việc định giá chính xác giá đất gây thất thu ngân sách nhà nước và khiếu kiện khi Nhà nước thu hồi đất. Ngoài ra đề nghị bổ sung quy định về việc điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lênđể đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, tránh trường họp giá đất không phản ánh đúng giá đất thị trường. (UBND huyện Hải Lăng).

11.2.3. Tại Điều 155. Giá đất cụ thể

- Tại điểm a khoản 2: Đề nghị bỏ cụm từ “*xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất*”, vì trái với điểm k khoản 3 Điều 154.

- Khoản 4: Đề nghị sửa lai thành “*4. Chính phủ quy định cụ thể việc áp dụng các phương pháp để định giá đất cụ thể, thời điểm xác định giá đất cụ thể và quy định chi tiết Điều này.*”

- Ngoài ra, theo dự thảo Luật, thì vẫn còn tồn tại 02 loại giá: Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp tại khoản 3, Điều 154 của dự thảo; giá đất cụ thểđược áp dụng cho các trường hợp tại khoản 1, Điều 155 của dự thảo). Đề nghị Bộ TNMT nghiên cứu bỏ giá đất cụ thể. Lý do:

+ Theo dự thảo Luật, thì nguyên tắc xác định giá (xác định bảng giá đất và giá đất cụ thể) là phù hợp với giá đất bổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường; mặt khác bảng giá đất được xây dựng hàng năm và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.

+ Hiện nay đa số các thông tin về giá trên hợp đồng chuyển nhượng khác với giá chuyển nhượng thực tế (thường thấp hơn rất nhiều), do đó thiếu cơ sở pháp lý để thẩm định giá đất cụ thể cho một dự án cụ thể, tại một thời điểm cụ thể. (Sở TN&MT)

11.2.4. Điều 156. Hội đồng thẩm định giá đất

- Tại Khoản 4: Trường hợp vẫn thực hiện xây dựng bảng giá đất và giá đất cụ thể, thì đề nghị nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 156 cho phù hợp, cụ thể:Tại điểm c Khoản 2 Điều 155 và Khoản 2 Điều 156 của dự thảo đã quy định cụ thể đã quy định trong thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã bao gồm các Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, các chuyên gia về giá đất. Do đó quy định thêm Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể được thuê tổ chức tư vấn định giá đất để tư vấn thẩm định giá đất là không cần thiết, tốn ngân sách nhà nước, kéo dài thời gian thẩm định giá đất, ảnh hưởng đến tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng của các dự án. Do đó, đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa nội dung Khoản 4 Điều 156 cho phù hợp.(Sở TN&MT)

…

11.2.6. Điều 158

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

12.1. Điều 159

12.3. Điều 161

…

12.5. Điều 164

13. Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất

13.1. Mục 1 - Thời hạn sử dụng đất

13.1.1. Điều 165. Đất sử dụng ổn định lâu dài

- Tại Khoản 1: Đất ở do cá nhân sử dụng cần giải thích rõ điều kiện, hoàn cảnh của cá nhân sử dụng đất để ở như thế nào? (Công an tỉnh)

13.1.2. Điều 166. Đất sử dụng có thời hạn

- Tại Khoản 2.Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm.Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm.

Đề nghị bỏ câu: “Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 50 năm”.

Lý do: Việc gia hạn này trên thực tế gây không ít phiền hà cho người sử dụng đất ổn định, do đó không nên quy định cụ thể như trên, mà đối với người sử dụng đất liên tục thì tiếp tục sử dụng, người không còn nhu cầu sử dụng thì Nhà nước thu hồi để cấp quyền sử dụng cho người khác (Ý kiến của hội viên nông dân phường 3, thị xã Quảng Trị). (Hội nông dân)

- Tại Khoản 1 Điều, nội dung cần điều chỉnh: bổ sung trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức vào đối tượng được gia hạn sử dụng đất.

+ Lý do điều chỉnh, bổ sung: Nhằm đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

+ Phương án điều chỉnh, bổ sung: Bổ sung cụm từ “*nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức”* vào Khoản 1 Điều 166 (UBND huyện Đakrông)

- Tại Khoản 5, Điều 166 quy định: Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn không quá 5 năm. Đề nghị tăng thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn không quá 10 năm để người được thuê đất mạnh dạn trong việc đầu tư vào sản xuất, đặc biệt là khi sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản (UBND huyện Gio Linh).

- Về gia hạn thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức: Nhất trí với ý kiến quy định tại Điều 166 quy định theo hướng cho phép hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức khi hết hạn sử dụng đất thì **không phải** làm thủ tục gia hạn mà vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đấtđể giảm tải thủ tục hành chính. Đối với các trường hợp muốn gia hạn để thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê thì tự làm hồ sơ xin gia hạn. (UBND huyện Hải Lăng)

…

13.1.5. Điều 169

13.2. Mục 2 - Chế độ sử dụng đất

13.2.1. Điều 170. Hạn mức giao đất nông nghiệp

- Tại khoản 3 quy định hạn mức giao đất nông nghiệp là Hạn mức giao đất cho cá nhân không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất: Đất rừng phòng hộ; Đất rừng sản xuất.

Đề nghị bổ sung: Hạn mức giao đất cho cá nhân không quá 50 héc ta đối với mỗi loại đất: Đất rừng phòng hộ; Đất rừng sản xuất.

Lý do: Phù hợp với thực tiển trong công tác giao khoán bảo vệ rừng để người dân hưởng lợi từ các nguồn kinh phí hỗ trợ đủ trang trải trong thực hiện tuần tra, bảo vệ và có thể gắn kết với nghề rừng. (Sở Nông Nghiệp)

13.2.2. Điều 171. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

- Đề nghị Bổ sung quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thống nhất với quy định về tích tụ đất đai theo Điều 168 của dự thảo Luật. (UBND thành phố Đông Hà)

- Về mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân. Nhất trí mở rộng hạn mức như khoản 1, Điều 171 Dự thảo để tạo điều kiện cho người sử dụng đất nông nghiệp được nâng cao hiệu quả sử dụng đất theo quy hoạch, nhưng cũng phải bảo đảm chặt chẽ kiểm soát việc chuyển mục đích sử dụng đất.

- Về mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa: Nhất trí với dự thảo, không đồng ý với ý kiến đề nghị giới hạn đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. (UBND huyện Hải Lăng)

- Tích tụ đất nông nghiệp: Quy định tổ chức được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng trong quy định lại không có quy định về hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức (điều 171 chỉ quy định hạn mức nhận chuyển nhượng của cá nhân). (Sở TN&MT).

13.2.3. Điều 173. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

Đề nghị bổ sung thêm loại đất *Rừng trồng sản xuất* vào đất quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích. (UBND huyện Triệu Phong, UBND huyện Gio Linh)

13.2.7. Điều 175. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng

- Tại điểm c, khoản 2, đề nghị chỉnh sửa lại: c) Thu hồi diện tích đang cho thuê, cho mượn; bị lấn, chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định để tạo quỹ đất theo quy định tại điểm e khoản 3 của Luật này.

(Lý do điều chỉnh: Các công ty nông, lâm nghiệp không đủ nguồn lực để sản xuất, đang cho thuê, cho mướn thì thu hồi, cấp cho người nông dân ở địa phương có đất để sản xuất). (Hội nông dân)

13.2.8. Điều 176. Đất trồng lúa

- Tại Khoản 6. Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa và được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật.

Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa và được sử dụng một tỷ lệ đất nhất định( do UBND tỉnh quy định) để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật. (Hội nông dân)

13.2.10. Điều 178. Đất rừng sản xuất

- Tại Điều 178.Đất rừng sản xuất; Điều 179.Đất rừng phòng hộ; Điều 180. Đất rừng đặc dụng; Sau cụm từ “…phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất…” đề nghị viết lại như sau: “…phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia” (Sở Nông Nghiệp).

13.2.15. Điều 183. Đất có mặt nước ven biển

- Tại Điều 183. Đất có mặt nước ven biển và Điều 184. Đất bãi bồi ven sông, ven biển: Đề nghị xem xét bổ sung nội dung yêu cầu, nguyên tắc quy hoạch, sử dụng đất có mặt nước ven biển và đất bãi bồi ven sông, ven biển phải đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng chống thiên tai.

Lý do: Việc quy hoạch, sử dụng đất có mặt nước ven biển và đất bãi bồi ven sông, ven biển nhằm phục vụ phát triển kinh tế xã hội, tuy nhiên cần phải được rà soát, xem xét, đánh giá đầy đủ các yêu cầu, trong đó đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng chống thiên tai là yếu tố quan trọng nhằm đảm bảo mục tiêu phát triển an toàn, bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu ngày càng gia tăng. (Sở Nông Nghiệp)

13.2.18. Điều 186. Tích tụ đất nông nghiệp

- Tại điểm 3, tích tụ đất nông nghiệp: “Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện tích tụ đất đai với quy mô phù hợp để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tích tụ”. Đề nghị cần quy định cụ thể tích tụ đất đai với quy mô bao nhiêu là phù hợp. (Sở Nông Nghiệp)

13.2.22. Điều 191. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

- Tại Khoản 1 quy định “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận.”. Quy định này cần được xem xét bổ sung, điều chỉnh để đảm bảo phù hợp với Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở về các giao dịch, mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là các trường hợp không yêu cầu phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Sở Xây Dựng)

13.2.24. Điều 193. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

- Tại khoản 1 Điều 193 của dự thảo có nêu: "i. 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", nhưng ở đây có vấn đề về “độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không" là vấn đề cần được làm rõ, nhất là vấn đề độ sâu trong lòng đất thì hiện nay các công trình xây dựng như nhà cao tầng hay nhà dân ít khi quan tâm vấn đề này và thực tế hướng dẫn văn bản này còn chưa đầy đủ.

Do vậy cần làm rõ vấn đề sử dụng độ sâu trong lòng đất như thế nào thì được phép sử dụng và quy định rõ là “theo quy định tại văn bản nào, ở đâu" bởi đây là vấn đề liên quan đến các quyền về sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm trong đất. (Công an tỉnh)

13.2.25. Điều 194: Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp

- Tại Khoản 2 điều này quy định như sau:

“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 nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.”

Đề nghị bổ sung thêm đối tượng là “các tổ chức kinh tế Việt Nam, các cá nhân trong nước”

Do nếu để nguyên nội dung như Dự thảo, người đọc sẽ không hiểu rõ được các tổ chức kinh tế Việt Nam, các cá nhân trong nước có được thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất hay không.

- Về cơ sở để xác định giá đất

Cần phải đưa ra cơ sở cụ thể để xác định giá đất, thế nào là giá đất phù hợp so với giá thị trường.Bở vì thị trường có sự biến động lên xuống giá rất nhanh mà giá nhà nước quy định hàng năm hay 5 năm. Nên định giá đất theo thị trường hàng tháng như định giá vật liệu xây dựng hàng tháng hay quý nếu có biến động.(Sở Công Thương)

13.2.41. Điều 210

- Theo quy định tại khoản 3, Điều 210 dự thảo Luật về điều kiện để góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, thì phải lập phương án sử dụng đất và được UBND cấp huyện hoặc cấp tỉnh phê phê duyệt. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 6, Điều 210 dự thảo Luật việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải có dự án đầu tư do cộng đồng người sử dụng đất tự thực hiện; Tuy nhiên dự án đầu tư trong trường hợp này có phải trình cơ quan có thẩm quyền cấp quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư hay không?

Cần quy định cụ thể về trình tự, thủ tục để được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp cấp tỉnh về phương án sử dụng đất, tạo thuận lợi cho việc tập trung đất nông nghiệp theo chính sách khuyến khích của Luật (khoản 4, điều 9 dự thảo Luật). (Sở TN&MT)

13.2.42. Điều 211

- Đề nghị quy định rỏ phần diện tích còn lại sau khi tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất có đảm bảo các điều kiện tách thửa theo quy định của địa phương về loại đất hiện tại hay không? (Sở TN&MT)

…

13.2.44. Điều 213

**14. Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai**

14.1. Điều 214. Các thủ tục hành chính về đất đai

- Đề nghị bổ sung thêm: Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. (UBND huyện Gio Linh, UBND huyện Triệu Phong)

- Đề nghị bổ sung vào sau điểm a, khoản 1, Điều 214 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) điều khoản sau đây:

“b) Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 146 của Luật này”.

Bởi vì, tại điểm d, khoản 2, Điều 146 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp: “*Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, 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”* nhưng tại khoản 4, Điều 214 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa quy định về thủ tục hành chính để thực hiện điều khoản này (UBND huyện Hải Lăng)

14.3. Điều 216. Công khai thủ tục hành chính

- Công khai thủ tục hành chính cần bổ sung thêm 1 ý như sau: Khi người dân tới làm thủ tục hành chính về đất đai, cán bộ làm công tác tiếp dân về đất đai ngoài công khai thủ tục hành chính cần hướng dẫn tận tình với người dân không được hoạch họa gây khó dể cho người dân. (Sở Tài Chính)

…

14.4. Điều 217

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

*15.1. Mục 1 - Giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai*

15.1.1. Điều 218

…

15.1.5. Điều 222

***15.2. Mục 2 - Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo***

15.2.1. Điều 223 Dự thảo quy định về Thanh tra và kiểm tra đất đai.

- Dự thảo cần quy định rõ thêm về trình tự, thủ tục thanh tra, kiểm tra. Hiện nay, trình tự, thủ tục về thanh tra thực hiện theo Luật Thanh tra, còn kiểm tra chưa có quy định về trình tự, thủ tục. Do đó, cần quy định tại Khoản 5 thành như sau: “5. Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục kiểm tra đất đai”. (Sở TN&MT)

15.2.2. Tại Điều 224. Hòa giải tranh chấp đất đai

- Tại khoản 2, Điều 224 Dự thảo Luật Đất đai quy định về hòa giải tranh chấp đất đai: Đề nghị quy định rõ có bắt buộc tất cả các trường hợp tranh chấp đất đai đều phải hòa giải hay không, trường hợp tranh chấp đất đai nào bắt buộc phải hòa giải tại UBND cấp xã để người dân chủ động trong việc đề nghị giải quyết đến cơ quan có thẩm quyền. (UBND huyện Hải Lăng)

- Tại khoản 3 Điều 224 quy định: Hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân được thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự và pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án

Góp ý: Hòa giải tranh chấp tại Tòa án được điều chỉnh tại Bộ luật Tố tụng dân sự, theo đó đương sự có quyền đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải nên không cần thiết phải bổ sung thêm khoản 3 Điều 224 (UBND thành phố Đông Hà)

- Quy định hòa giải 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, bổ sung việc hòa giải thương mại để tăng lựa chọn, hiệu quả phương thức giải quyết tranh chấp. (Công an tỉnh)

- Tại Khoản 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.

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 thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố, khu phố, khối phố hoặc hòa giải tại Tòa án.

(Đề nghị nêu cụ thể như trên để khỏi nhầm lẫn, vì Khoản 2 đã có nêu:Hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã. a) 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.) (Hội nông dân)

- Tại Khoản 2. b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai. (Hội nông dân)

15.2.3. Điều 225. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

**-** Tại khoản 2 Điều 225 quy định: 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 pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật trọng tài thương mại.

Góp ý: Hòa giải tranh chấp tại Tòa án được điều chỉnh tại Bộ luật Tố tụng dân sự, theo đó đương sự có quyền đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải nên không cần thiết phải bổ sung thêm khoản 2 Điều 225.(UBND thành phố Đông Hà)

- Tranh chấp đất đai mà có giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất và tranh chấp tài sản gắn liền với đất thì đương sự được lựa chọn quyền giải quyết tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án. Việc quy định như thế này làm giảm tải cho Tòa án, tạo thêm sự lựa chọn cho người dân, mặt khác Ủy ban nhân dân là cơ quan cấp Giấy chứng nhận nên những tranh chấp mà chưa có Giấy chứng nhận thì sau khi giải quyết tranh chấp, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền sẽ thuận lợi hơn trong việc cấp Giấy chứng nhận theo quyết định giải quyết tranh chấp. (Công an tỉnh)

- Dự thảo quy định: Tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Quy định này chưa rõ là khu đất tranh chấp có giấy tờ về quyền sử dụng đất hay không có. Do đó, để thuận lợi cho Tòa án giải quyết cần quy định cụ thể như sau: “Tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất bao gồm cả trường hợp đương sự không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự” (Sở TN&MT)

15.2.4. Điều 226. Giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai

- Theo quy định tại Điều 226 hòa giải tranh chấp đất đai là một trong những phương thức giải quyết tranh chấp được Nhà nước khuyến khích. Tuy nhiên, dự thảo chỉ quy định việc giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải ở cơ sở tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp. Hiện nay, có cơ chế giải quyết tranh chấp bằng hòa giải thương mại.Cơ chế giải quyết bằng hòa giải thương mại sẽ được sử dụng nếu pháp luật có quy định. Qua đó tránh để xảy ra những tranh chấp, khiếu kiện kéo dài dẫn đến không giải quyết được gây ảnh hưởng an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội.

Do vậy, cần bổ sung hòa giải thương mại có thể được sử dụng trong hòa giải tranh chấp đất đai để tăng lựa chọn, hiệu quả của phương thức giải quyết tranh chấp đất đai bằng hòa giải hoặc có nhiều phương án hòa giải và giải quyết dứt điểm. (Công an tỉnh)

…

15.2.5. Điều 227. Giải quyết tố cáo về đất đai

- Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, tại Điều 227 Dự thảo Luật quy định theo hướng chuyển toàn bộ sang cho Tòa án nhân dân (TAND) giải quyết. UBND các cấp không giải quyết tranh chấp đất đai mà chỉ cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho TAND giải quyết.

Đây là một quy định hợp lý, bởi thực tế theo Luật Đất đai hiện hành, thì người dân được lựa chọn hoặc là kiện ra tòa, hoặc khiếu nại UBND. Nhiều người cứ kiện UBND, giải quyết không đồng ý lại kiện ra tòa. Rồi từ tòa không chịu lại vòng về UBND, thậm chí là khiếu kiện kéo dài, ra đến Thanh tra Chính phủ, rồi lợi dụng quy định này mà không chịu chấm dứt khiếu kiện, gây khó khăn cho Nhà nước. (Sở Công Thương)

***15.3. Mục 3 - Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai***

15.3.1. Điều 228

…

15.3.5. Điều 231

16. Chương XVI. Điều khoản thi hành

16.1. Điều 232

…

16.4. 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

- Tại Khoản 2, Điều 235 củadựthảoquyđịnh**:** 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.

Ý kiến tham gia: 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”*** (UBND huyện Triệu Phong).

…

16.5. Điều 236

17. Các ý kiến về nội dung khác (nếu có)

\* VPĐKĐĐ:

- Hiện nay việc thuê đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất rừng sản xuất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì phải lập phương án và ký quỹ trồng rừng thay thế theo Luật Lâm nghiệp. Việc này tạo áp lực cho nhà đầu tư, ngoài việc phải bỏ chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi được nhà nước cho thuê đất, tiền ký quỹ đầu tư (được hoàn lại sau khi hoàn thành dự án) thì phải bỏ chi phí ký quỹ trồng rừng thay thế trước khi thuê đất (chi phí này không được hoàn lại). Trên thực tế, nhiều trường hợp trên giấy chứng nhận được cấp là đất rừng sản xuất tuy nhiên hiện trạng không có rừng hoặc rừng trồng đã khai thác (đất trống), nhưng cơ quan quản lý về lầm nghiệp căn cứ bản đồ quy hoạch 3 loại rừng xác định là quy hoạch đất rừng thì nhà đầu tư phải ký quỹ trồng rừng thay thế. Hoặc trên bản đồ quy hoạch 3 loại rừng là đất rừng, nhưng hiện trạng là đất đồi cát ven biển không có khả năng trồng rừng vẫn phải ký quỹ trồng rừng (VD: Các trường hợp thực hiện dự án tại Khu kinh tế Đông nam tỉnh Quảng Trị). Vì vậy Nhà nước cần có quy định thống nhất giữa Luật đất đai và Luật Lâm nghiệp, tạo điều kiện cho nhà đầu tư hạn chế phát sinh các chi phí khi thực hiện dự án đầu tư. Nên quy định cụ thể trong Luật đất đai khi thực hiện dự án đầu tư mà có chuyển đổi đất có rừng (có tiêu chí cụ thể: như mật độ, tuổi cây...) sang mục đích phi nông nghiệp mới thực hiện ký quỹ trồng rừng thay thế; còn chuyển đổi đất có rừng sang mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp thì không phải ký quỹ trồng rừng thay thế.

\* Sở Tài Chính:

- Kế hoạch sử dụng đất với cấp huyện, phải thể hiện các dự án trong quy hoạch tới từng thửa đất. Cần phải có quy định về việc sử dụng đất của các doanh nghiệp cổ phần hóa theo hướng tách giá trị đất ra khỏi giá trị doanh nghiệp. Doanh nghiệp cổ phần hóa phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai như những doanh nghiệp khác, chỉ được sử dụng đất phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo các phương án sử dụng đất đã được duyệt. Nếu trong trường hợp chuyển đổi mục đích thì phải thu hồi lại đất và đấu giá"

- Dự thảo quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần thể chế hóa các quy định nhằm đảm bảo quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi, cụ thể hóa các tiêu chí thế nào là “tốt hơn nơi ở cũ”… Việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, công khai, kịp thời và đúng quy định; việc tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội…Quan điểm này phù hợp với lợi ích và đáp ứng nguyện vọng của đông đảo nhân dân, nhất là những người có đất bị thu hồi; đồng thời, đã bám sát tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 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”

- Trong dự thảo luật đã bỏ khung giá đất, nhưng phương pháp xác định giá đất chỉ quy định rất đơn giản là giao “Chính phủ quy định chi tiết”. Trong luật nên quy định có tính chất định hướng, tính nguyên tắc về các phương pháp xác định giá đất một cách cơ bản.Trên cơ sở đó, Chính phủ tiếp tục cụ thể hóa các phương pháp định giá đất một cách linh hoạt và chính xác.

- Giá đất được quyết định bởi các yếu tố như địa điểm, có thể sử dụng vào mục đích gì... đòi hỏi những hiểu biết sâu về khu vực đó để có thể định giá chính xác. Để đưa bảng giá đất sát với giá thị trường cần cho phép thành lập cơ quan định giá đất độc lập để hỗ trợ xây dựng bảng giá đất, thẩm định lại kết quả xác định giá đất, điều chỉnh khi có biến động. Như vậy, giá đất mới bảo đảm được tính độc lập về chuyên môn, tính trung thực khách quan, bảo đảm giá đất phù hợp với thị trường và hạn chế việc chịu áp lực, chi phối từ các nhóm lợi ích...

- Dự thảo luật chưa định nghĩa rõ thế nào là “thị trường”, trong khi rõ ràng là thị trường đất ở nước ta còn chưa hoàn thiện với hiện tượng đầu cơ còn khá phổ biến và ảnh hưởng tới toàn bộ thị trường.

- Chúng ta phải làm rõ thế nào là “giá phổ biến trên thị trường” bởi giá cả sẽ dao động và đâu là căn cứ để biết đó là giá phổ biến để điều chỉnh giá đất.

- Khi đất nông nghiệp bị thu hồi thì giá đất được tính bằng giá đất nông nghiệp thấp hơn rất nhiều so với giá đất thương mại và đất ở sau khi đã chuyển đổi mục đích sử dụng. Điều này cũng dẫn tới việc nông dân đòi quyền lợi và kéo dài thời gian giải phóng mặt bằng.

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần định nghĩa cụ thể việc thu hồi đất phục vụ cho tổ chức tôn giáo hay cơ sở tôn giáo. Bởi, đang có hiện tượng doanh nghiệp lợi dụng tôn giáo để tổ chức hoạt động kinh doanh.

"Ví dụ như chùa Bái Đính, chỗ nào là tôn giáo, chỗ nào là kinh doanh, phải sòng phẳng chuyện này. Còn nếu không Bái Đính có 5.000 ha nếu như bóc tách phần nào là tôn giáo thì giao đất không thu tiền, còn phần nào kinh doanh thì phải nộp tiền ngân sách cho Nhà nước", PGS.TS Nguyễn Quang Tuyến nêu quan điểm.

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước bồi hoàn cho người sử dụng đất bằng tiền, bằng đất hoặc bằng lợi ích vật chất. Vậy “Lợi ích vật chất ở đây là gì?”. Nếu không cụ thể rất dễ dẫn tới hiện tượng các cơ quan thu hồi lạm dụng để bồi thường không thỏa đáng cho người dân.

- Mở rộng phạm vi nhà nước thu hồi đất cho các dự án, khắc phục tình trạng nhà đầu tư và người sử dụng đất thỏa thuận kéo dài, chậm khai thác, lãng phí tài nguyên đất.

- Quy định về phương pháp định giá đất cụ thể dễ hiểu, dễ thực hiện, khắc phục tình hình định giá đất đất hiện nay không rõ ràng, khó thực hiện.

\* Chi Cục BVMT:

- Đề nghị bổ sung quy định trường hợp cấp lại hoặc đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các trường hợp: Diện tích, ranh giới không thay đổi giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với hiện trạng thực địa, nhưng do sai số tọa độ trong quá trình chuyển đổi, thực hiện các chính sách về đất đai tại Điều 143: Nguyên tắc, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Điều 146. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

\* BQL KKT tỉnh:

- Tại khoản 1 Điều 85, khoản 4 và khoản 5 Điều 89:

Dự thảo Luật Đất đai chưa quy định rõ ràng kết quả của việc tiếp nhận ý kiến của người dân trong cuộc họp có được xem là cơ sở để xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

Đồng thời, trường hợp được xem là cơ sở xây dưng phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, để đảm bảo “dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật”, Dự thảo Luật Đất đai nên quy định: Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư trình lên cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi thu hồi đất phải là phương án được sự đồng tình, thống nhất của đa số (hoặc quy định một tỷ lệ đồng thuận tối thiểu nhất định) người dân.

Trên cơ sở Khoản 3 Điều 2 Mục IV Nghị Quyết 18-NQ/TW quy định về việc hoàn thiện quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như sau:

“Việc thu hồi đất phải tuân thủ Hiến pháp và pháp luật; chỉ được thực hiện sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt…. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư 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”.

Đề xuất sửa đổi: Để tránh trường hợp việc lấy ý kiến người dân tại cuộc họp trước khi thực hiện thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất chỉ mang tính hình thức, cũng như Luật Đất đai mới có sự sửa đổi, bổ sung nhưng không làm giảm tình trạng người dân khiếu nại, khiếu kiện liên quan về phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, Dự thảo Luật Đất đai cần làm rõ các vấn đề sau:

(1). Phương án phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dựa trên sự tiếp nhận ý kiến của người dân.

(2). Quy định cụ thể về trình tự xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình cơ quam có thẩm quyền phê duyệt. Theo đó, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phương án cần được niêm yết công khai xin ý kiến. Nếu trên 50% người dân tại khu vực không đồng ý phương án, cần tổ chức cuộc họp để lấy ý kiến lần hai.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung quy định dự án không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất và cũng không thuộc trường hợp thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như quy định hiện nay. Cụ thể: Dự án khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường (mỏ đất san lấp) đề xuất tại khu đất rừng phòng hộ do Ban quản lý rừng phòng hộ cấp huyện quản lý. Theo quy định hiện nay, Dự án mỏ đất san lấp không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất (điểm d khoản 3 Luật Đất đai 2013); Ban Quản lý rừng phòng hộ được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 173 Luật Đất đai. Vậy cần có quy định cụ thể đối với dự án này trong dự thảo Luật đất đai.

- Đề nghị bổ sung trường hợp miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn thuê đối với đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế để đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư phát triển hạ tầng sử dụng chung không vì mục đích kinh doanh.

- Đề nghị đưa ra các chính sách ưu đãi trực tiếp cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường riêng và để cho các thành phần kinh tế tự lựa chọn, quyết định và thương lượng theo cơ chế thị trường mà không ràng buộc chủ đầu tư khu công nghiê phải bố trí quỹ đất công nghiệp để cho thuê lại đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường trong khi còn chưa xác định được nhu cầu thực tế theo từng thời điểm của các khu công nghiệp, các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường trên địa bàn.

\* UBND huyện Đakrông:

- Cần bổ sung một số quy định về người đang sử dụng đất nông nghiệp do khai hoang, nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế mà không phải là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp để giải quyết các trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn đối với trường hợp hết hạn sử dụng đất…

- Cần quy định cụ thể về không gian sử dụng đất.

- Việc bỏ khung giá đất đồng thời quy định Bảng giá đất được UBND cấp tỉnh quyết định để áp dụng cho từng năm là một bước đột phá trong sửa đổi luật đất đai lần này; nó phù hợp với Nghị quyết 18 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã đặt ra giải pháp bỏ khung giá đất, xác định giá theo thị trường; tuy nhiên vấn đề này sẽ tạo một số khó khăn, vướng mắc như: Hằng năm Ngân sách Nhà nước phải chi ra một khoản kinh phí không nhỏ cho hoạt động Tư vấn xác định giá đất, thẩm định giá đất. Áp lực về thời gian thực hiện, theo quy định: Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất, được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xây dựng bảng giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định bảng giá đất trình UBND tỉnh để trình HĐND cấp tỉnh thông qua bảng giá đất trước khi UBND cấp tỉnh quyết định ban hành để áp dụng từ ngày 01/01 hàng năm; trong lúc đó nguồn nhân lực, cơ sở trang thiết bị của địa phương cho công tác xác định giá đất còn nhiều bất cập và khó khăn làm ảnh hưởng đến chất lượng Tư vấn xác định giá đất. Việc xác định giá đất trên nguyên tắc tiếp cận với giá thị trường trong Bảng giá đất sẽ đẫy chi phí về Bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất lên cao gây áp lực cho Ngân sách Nhà nước và của doanh nghiệp. Dó đó, đề nghị Chính phủ có Quy định chi tiết để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc nêu trên.

*\* UBND thành phố Đông Hà*

Một số ý kiến khác của Nhân dân liên quan đến nội dung góp ý Luật đất đai sửa đổi:

- Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tầm nhìn từ 20 đến 50 năm, người dân bị hạn chế các quyền nếu vị trí năm trong vùng quy hoạch vì vậy cần có quy định điều kiện cụ thể đối với các trường hợp này.

- Về các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì đề nghị Nhà nước phải làm công tác giải phóng mặt bằng không nên để doanh nghiệp tự thỏa thuận với người dân trong khu vực GPMB làm ảnh hưởng đến tiến độ và phát sinh nhiều bất cập.

- Trong dự thảo luật đã bỏ khung giá đất, nhưng phương pháp xác định giá đất chỉ quy định rất đơn giản là giao “Chính phủ quy định chi tiết”. Trong luật nên quy định có tính chất định hướng, tính nguyên tắc về các phương pháp xác định giá đất một cách cơ bản. Nên bỏ từ định giá đất, định giá tài sản trên đất mà thay vào từ áp giá đất, áp giá tài sản trên đất theo giá thị trường của 03 năm gần nhất để tính bình quân.

- Khi thu hồi đất nông nghiệp cần có chính sách xem xét ưu tiên giá đất nông nghiệp để đảm bảo ổn định đời sống sau khi bị mất đất nông nghiệp.

- Cần làm rõ thu hồi đất để xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư là sinh hoạt gì; cộng đồng dân cư được xác định như thế nào về quy mô, địa lý, tính chất, quan hệ…

- Cấp giấy nhận quyền sử dụng đất giữa đất nông nghiệp và đất sử dụng lâu dài phải có ranh giới cụ thể vị trí nào dành cho đất nông nghiệp, vị trí nào dành cho đất ở.

- Đề nghị bỏ căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích là kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp thành phố, huyện mà chỉ quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích là quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được phê duyệt.

- Nên bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất vì hiện nay việc xác định các thành viên trong hộ gia đình gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc, ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất.

- Cần có cơ chế cấp đất ở cho những hộ nghèo (ở khu vực đô thị) có chính sách tạo điều kiện giao đất cho những hộ gia đình có thu nhập thập tại các phường ven đô khó khăn về đất ở, nhà ở.

- Cần phải có quy định cụ thể để xử lý nghiêm các đối tượng sử dụng đất không đúng mục đích sử dụng đất.

- Theo dự thảo hòa giải tranh chấp đất đai được Nhà nước khuyến khích giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải ở cơ sở tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp nên cần bổ sung hòa giải thương mại có thể được sử dụng trong hòa giải tranh chấp đất đai để tăng lựa chọn, hiệu quả của phương thức giải quyết tranh chấp đất đai bằng hòa giải.

\* UBND huyện Triệu Phong

Ý kiến về các nội dung khác trong dự thảo

- Đề nghị sử dụng từ ngữ là thế chấp “quyền” hay thế chấp “bằng quyền”, thống nhất, cụ thể như sau: 3 lần quy định thế chấp “quyền sử dụng đất” (các Điều 29, 40 và 49); 11 lần quy định thế chấp “bằng quyền sử dụng đất” (các Điều 28, 31, 34, 35, 42, 44, 134, 178, 193, 199 và 200); 2 lần còn lại không chỉ rõ là thế chấp “quyền sử dụng đất” hay “bằng quyền sử dụng đất” (các Điều 30 và 168).

- Đề nghị quy định thêm về việc giao đất cơ sở tín ngưỡng hoặc nhận tặng cho đất để xây dựng cơ sở tín ngưỡng.

- Đề nghị quy định thêm việc giao đất hoặc cho thuê đất đối với quỹ đất nông nghiệp do UBND cấp xã quản lý đang quy hoạch vào mục đích phi nông nghiệp nhưng chưa thực hiện để tránh lãng phí tài nguyên đất và thuận lợi trong công tác quản lý, tránh tình trạng lấn chiếm đất.

\* UBND huyện Hải Lăng

***Về thu hồi đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:***

- Hiện nay, chưa có văn bản hướng dẫn, giải thích rõ thế nào là lợi ích quốc gia, công cộng. Với cách xác định dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như hiện nay bằng phương pháp liệt kê tên dự án sẽ giúp ngăn chặn việc lạm dụng chế định này để thu hồi đất cho các dự án thuần kinh tế, chỉ phục vụ cho mục tiêu lợi nhuận của nhà đầu tư. Tuy nhiên, phương pháp này có thể dẫn đến bất cập như thiếu sự linh động, cơ quan có thẩm quyền có thể rơi vào trường họp khó xử lý khi cần thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, công cộng vì thời điểm ban hành văn bản chưa dự liệu được hết các tình huống phát sinh trên thực tế. Do vậy, đề nghị bổ sung trường họp khác phát sinh đáp ứng đủ các tiêu chí do Chính phủ hướng dẫn, quy định.

- Về việc lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Theo quy định pháp luật, người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mới là đối tượng cần phải lấy ý kiến, như vậy những đối tượng là người đang sinh sống trong khu vực có đất thu hồi, những chủ thể đang thuê nhà, thuê mặt bằng kinh doanh, người lao động làm việc trong các doanh nghiệp trong khu vực bị thu hồi đất có phải là thành phần được tham gia lấy ý kiến không.Để tránh ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của người dân, đề xuất bổ sung đối tượng lấy ý kiến.

***Về hộ gia đình sử dụng đất:***

Theo quy định của Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì: *“Hộ gia đình sử dụng đất ”* là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi rõ những ai là thành viên hộ gia đình tại thời điểm được giao đất, và sau này khi họ đã chuyển hộ khẩu thì quyền nghĩa vụ thế nào, không có quy định cụ thể nên khó khăn cho việc xác minh các thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung để phân chia thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Theo quy định của Khoản 5 Điều 143 Luật đất đai dự thảo thì: *“Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận ghi đầy đủ tên thành viên trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Đối với trường hợp giấy chứng nhận đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi Giấy chứng nhận và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất.*

*Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình.*

*Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. ”*

Như vậy, để thống nhất và thuận lợi trong quá trình sử dụng đất, thành viên nào có quyền sử dụng đất thì được ghi tên trên giấy, quá trình sử dụng có thay đổi tên thành viên thì được điều chỉnh cho phù hợp, nếu chỉ ghi tên đại diện hộ gia đình sẽ khó khăn cho việc xác minh điều kiện thi hành án.

Kiến nghị bỏ đoạn: *“Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình”.*

***Ý kiến về các nội dung khác trong dự thảo***

* Tại Điều 32: *Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi:* Cần quy định cụ thể về kích thước (chiều rộng) lối đi phù hợp.
* Tại Điều 40: *Quyền, nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất:* Đối với quyền sử dụng đất mà chủ thể là hộ gia đình thì cần quy định cụ thể quyền chủ thế tham gia giao dịch, thực hiện quyền sử dụng đất.

- Tại khoản 2, Điều 89: Đề nghị cần làm rõ hơn cụm từ “bằng hoặc tốt hơn”. Cần có quy định về tiêu chuẩn nơi ở mới.

- Tại điểm a, khoản 2, Điều 120: Đề nghị bổ sung từ “chăn nuôi”: Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, **chăn nuôi**, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Ngoài ra, một số bà con Nhân dân ở xã Hải Định có ý kiến: Việc cấp đất 20,30 năm hiện nay không còn phù hợp vì con em sinh từ năm 1995 đến nay không có ruộng đất; đề nghị Chính phủ cần bình ổn giá đất để người có thu nhập thấp có nơi an cư lập nghiệp.

\* PQLĐĐ:

Quảng Trị hiện nay có huyện Đảo Cồn Cỏ là đơn vị hành chính cấp huyện (là huyện đặc thù không thành lập đơn vị hành chính cấp xã). Do đó, Luật đất đai sử đổi cần có quy định về tính đặc thù đối với trường hợp đơn vị hành chính cấp huyện mà không có đơn vị hành chính cấp xã. Cụ thể: Nên có quy định như sau: Đối với trường đặc thù mà cấp huyện không có đơn vị hành chính cấp xã thì những nhiệm vụ quản nhà nước đối với cấp xã quy định tại Luật này do cấp huyện thực hiện.