

ỦY BAN NHÂN DÂN

TỈNH NINH BÌNH

Số: /BC-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ninh Bình, ngày tháng năm 2023

## BÁO CÁO

### Tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến của nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

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

### 1. Kế hoạch triển khai của UBND tỉnh

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23/12/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022 của Chính phủ về ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), UBND tỉnh xây dựng Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh về tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

### 2. Kế hoạch và hoạt động triển khai ở các cơ quan, tổ chức trực thuộc

Sau khi có Kế hoạch của tỉnh:

- UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đăng tải dự thảo Luật Đất đai sửa đổi trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- UBND tỉnh đã tổ chức Hội nghị, tọa đàm lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Thành phần tham dự Hội thảo gồm Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ban, ngành có liên quan thuộc tỉnh, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND các huyện, thành phố, Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam tỉnh, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Ninh Bình và đại diện một số doanh nghiệp của tỉnh; Liên Hiệp hội khoa học tỉnh, các cơ quan của đảng và tổ chức đoàn thể của tỉnh (Văn phòng Tỉnh ủy, Ban Tuyên giáo, Ban Dân vận, Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy, Ban Tổ chức Tỉnh ủy, Hội liên hiệp phụ nữ tỉnh, Tỉnh đoàn Ninh Bình, Hội cựu chiến binh, Hội Nông dân, Liên đoàn lao động tỉnh).

- UBND cấp huyện cũng đã ban hành các Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến nhân dân (UBND huyện Kim Sơn ban hành Kế hoạch số 22/KH-UBND ngày 8/2/2023; UBND thành phố Ninh Bình ban hành Kế hoạch số 07/KH-UBND ngày 7/2/2023; UBND huyện Yên Khánh ban hành Kế hoạch số 22/KH-UBND ngày 10/2/2023; UBND huyện Hoa Lư ban hành Kế hoạch số 16/KH-UBND ngày 10/2/2023; UBND huyện Gia Viễn ban hành Kế hoạch số 14/KH-UBND

ngày 01/2/2023; UBND huyện Nho Quan ban hành Kế hoạch số 15/KH-UBND ngày 31/01/2023; UBND thành phố Tam Điệp ban hành Kế hoạch số 12/KH-UBND ngày 31/01/2023; UBND huyện Yên Mô ban hành Kế hoạch số 18/KH-UBND ngày 14/3/2023). Đồng thời UBND cấp huyện đã tổ chức nhiều Hội nghị, hội thảo lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), thành phần đại diện gồm Thường trực HĐND huyện, lãnh đạo UBND cấp huyện, Ban dân vận Huyện ủy/Thành ủy, Lãnh đạo các phòng, đơn vị có liên quan thuộc UBND cấp huyện, các Ủy viên Ủy ban MTTQ Việt Nam cấp huyện và các xã, phường, thị trấn. Đồng thời giao cho UBND các xã, phường, thị trấn xây dựng Kế hoạch, tổ chức Hội nghị triển khai nội dung lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và UBND cấp xã cũng đã triển khai đến các thôn/xóm để xin ý kiến nhân dân.

- Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Kế hoạch số 146/KH-STNMT ngày 01/2/2023 tổ chức lấy ý kiến cán bộ, công chức, viên chức và người lao động trong toàn ngành Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình đối với dự thảo Luật Đất đai sửa đổi ở 3 cấp tỉnh, huyện, xã. Các Sở, ngành khác theo Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh, đã thực hiện xây dựng Kế hoạch triển khai thực hiện và tổ chức các hội thảo, hội nghị, tọa đàm lấy ý kiến góp ý, điển hình như Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Liên hiệp các hội khoa học và Kỹ thuật tỉnh, Sở Tư pháp,...

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

- Thời gian qua, trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao, cấp ủy, Lãnh đạo các cơ quan, đơn vị đã tích cực quán triệt, triển khai đầy đủ các nội dung của Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thông qua nhiều hình thức phong phú, thiết thực như các cuộc họp của Chi bộ, các hội nghị giao ban cơ quan... Đồng thời, đã ban hành các Văn bản chỉ đạo, hướng dẫn, đôn đốc các cơ quan báo chí, thông tin tuyên truyền trên địa bàn tỉnh tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến đến các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và người dân về việc sửa đổi Luật Đất đai để mọi tầng lớp Nhân dân tham gia đóng góp ý kiến, phản ánh trung thực, ý chí, nguyện vọng, lợi ích Nhân dân vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); phản ánh, đưa tin, đăng tải kịp thời các ý kiến đóng góp của nhân dân.

- Theo đó, Báo Ninh Bình đã xây dựng chuyên mục “Đóng góp ý kiến vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)” trên các số báo thời sự; Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh đã sản xuất mới mục “Góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)” trên cả sóng phát thanh và sóng truyền hình, Trang thông tin điện tử tổng hợp; lồng ghép trong các mục, chuyên mục phù hợp như: Đảng trong cuộc sống hôm nay, Những vấn đề cử tri quan tâm, Thành phố Ninh Bình, Thành phố Tam Điệp, Dân hỏi – Cơ quan chức năng trả lời, Xây dựng Đảng, Dân vận Ninh Bình. Cụ thể như sau:

+ *Báo Ninh Bình*: Đã viết, đăng tải gần 80 tin, bài, ảnh tuyên truyền có nội dung về việc tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

và đăng tải 24 ý kiến của nhân dân, đại diện cơ quan chức năng, nhà khoa học... về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên Báo in và Báo điện tử. Ngoài ra, trên Báo điện tử còn thực hiện khai thác hơn 20 tin, bài, infographic, Emagazine có nội dung về việc lấy ý kiến vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) từ các Báo Trung ương.

+ *Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh*: Đã phát sóng, đăng tải 40 tin, bài, phóng sự với 80 lượt phát sóng trong các bản tin thời sự; 15 mục, chuyên mục với 45 lượt phát sóng có nội dung liên quan đến góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong đó đặc biệt đã sản xuất mới 08 mục “Góp ý dự thảo Luật Đất đai sửa đổi” với 24 lượt phát sóng được phát sóng định kỳ vào các ngày thứ 7 và Chủ nhật hàng tuần bắt đầu từ ngày 18/02/2023. Trên sóng phát thanh đã phát 35 tin, bài, phóng sự với 70 lượt phát sóng; 10 mục, chuyên mục với 20 lượt phát sóng. Ngoài ra các tin, bài, bản tin, chương trình phát thanh, truyền hình đều được cập nhật và đăng tải 100% trên Trang thông tin điện tử tổng hợp của Đài; trên các nền tảng mạng xã hội khác của Đài cũng được đăng tải và thu hút lượng view, like lớn.

- Hàng ngày, Sở Thông tin và Truyền thông đã thực hiện việc theo dõi, tổng hợp tin, bài của báo chí Trung ương, địa phương viết về Ninh Bình, trong đó chú trọng các nội dung về việc lấy ý kiến Nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phục vụ sự lãnh đạo, điều hành của lãnh đạo tỉnh.

- Thường xuyên đăng tải kịp thời các văn bản của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về công tác chỉ đạo và các hoạt động liên quan đến việc lấy ý kiến Nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên trang Thông tin điện tử tổng hợp của Sở.

- Trung tâm Văn hóa - Thể thao và Tuyên truyền huyện đã xây dựng các tin, bài tuyên truyền, phổ biến dự thảo Luật và phát trên đài truyền thanh của huyện. Đài Phát thanh của các xã, thị trấn thực hiện tuyên truyền, cung cấp thông tin lấy ý kiến đóng góp ý kiến của nhân dân.

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

- Góp ý trực tiếp bằng văn bản (bản giấy, thư điện tử) áp dụng cho tất cả các đối tượng lấy ý kiến.

- Tổ chức hội nghị, hội thảo, tọa đàm.

- Góp ý trực tiếp thông qua website chính thức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) tại địa chỉ website: [luatdatdai.monre.gov.vn](http://luatdatdai.monre.gov.vn)

- Thông qua Cổng thông tin điện tử của Quốc hội, Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Tài nguyên và Môi trường, Cổng thông tin điện tử của tỉnh; Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường; các phương tiện thông tin đại chúng của cấp huyện, cấp xã.

#### **5. Các đối tượng được lấy ý kiến**

- Các tầng lớp Nhân dân trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

- Các cơ quan nhà nước ở địa phương; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội;
- Doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức kinh tế khác;
- Liên hiệp hội khoa học Kỹ thuật tỉnh: các chuyên gia, các nhà khoa học.

## **6. Việc tổng hợp, xử lý kết quả lấy ý kiến và xây dựng Báo cáo tổng hợp ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường là *Cơ quan được giao tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân* đã tiếp nhận Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các tổ chức, cá nhân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

*(Có báo cáo của các cơ quan, đơn vị đã gửi kèm theo)*

Trên cơ sở các báo cáo và ý kiến gửi đến, *Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân* đã tiến hành tổng hợp các ý kiến một cách trung thực, đầy đủ và khách quan. Theo kết quả tổng hợp, để góp ý cho dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cơ quan, tổ chức trực thuộc đã tổ chức nhiều các cuộc hội nghị, hội thảo, tọa đàm; đã nhận được 4.138 lượt ý kiến góp ý của tổ chức, cá nhân; cụ thể như sau:

Chương I. Quy định chung (Từ Điều 1 đến Điều 12): Có 311 lượt ý kiến góp ý.

Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai (Từ Điều 13 đến Điều 26): Có 223 lượt ý kiến góp ý.

Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Từ điều 27 đến Điều 53): Có 353 lượt ý kiến.

Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai (Từ Điều 54 đến Điều 59): Có 11 lượt ý kiến.

Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Từ Điều 60 đến Điều 76): Có 395 lượt ý kiến.

Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất (Từ Điều 77 đến Điều 88): Có 421 lượt ý kiến.

Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (Từ Điều 89 đến Điều 110) Có 538 lượt ý kiến.

Chương VIII. Phát triển quỹ đất (Từ Điều 111 đến Điều 115) Có 113 lượt ý kiến.

Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Từ Điều 116 đến Điều 128) Có 429 lượt ý kiến.

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 (Từ Điều 129 đến Điều 146) Có 350 lượt ý kiến.

Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất (Từ Điều 147 đến Điều 158) Có 380 lượt ý kiến.

Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (Từ Điều 159 đến Điều 164) Có 0 lượt ý kiến.

Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất (Từ Điều 165 đến Điều 213) Có 325 lượt ý kiến.

Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai (Từ Điều 214 đến Điều 217) Có 25 lượt ý kiến.

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 (Từ Điều 218 đến Điều 231) Có 255 lượt ý kiến.

Chương XVI. Điều khoản thi hành (Từ Điều 232 đến Điều 236) Có 0 lượt ý kiến.

Ý kiến khác: Có 9 lượt ý kiến.

## **7. Đánh giá chung**

Việc tổ chức thực hiện lấy ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn tỉnh Ninh Bình được các cơ quan, đơn vị, tổ chức, các tầng lớp Nhân dân hưởng ứng tích cực, đã huy động được trí tuệ, tâm huyết của Nhân dân trong việc hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi) bảo đảm chất lượng, khoa học, khả thi, đồng bộ, hiệu quả; phản ánh ý chí, nguyện vọng, vì lợi ích nhân dân và tạo không gian, nguồn lực cho sự phát triển của đất nước.

## **II. VỀ KỸ THUẬT LẬP PHÁP**

### **1. Về bố cục của dự thảo Luật**

Về bố cục, kết cấu, vị trí của các chương, điều, khoản của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Cách sắp xếp, bố trí các chương, điều, khoản được thực hiện theo trình tự, hệ thống rõ ràng, rành mạch và hợp lý.

### **2. Về kỹ thuật soạn thảo**

Về ngôn ngữ diễn đạt và kỹ thuật xây dựng của các quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Ngôn ngữ sử dụng là Tiếng Việt được diễn đạt chính xác, rõ ràng, dễ hiểu. Tuy nhiên, dự thảo còn một số lỗi chính tả như khoản 4 Điều 78 không có điểm b, chỉ có điểm a và c; khoản 1 Điều 125 có ghi quy định tại Điều 127, 127 của Luật này; điểm a Khoản 4 Điều 127; khoản 3 Điều 220,...

Dự thảo Luật còn nhiều điều chưa được quy định cụ thể, chi tiết mà giao cho Chính phủ quy định chi tiết (có 58 điều) như vậy khi Luật được ban hành lại phải chờ thời gian để các Nghị định, Thông tư quy định được ban hành gây khó khăn trong quá trình thực hiện. Dự thảo còn một số lỗi chính tả như điểm a, khoản 6, Điều 3; có hai khoản 6, Điều 60; điểm a, khoản 3, Điều 68; khoản 1, Điều 125; điểm a, khoản 4, Điều 127; khoản 3, Điều 220; khoản 3, Điều 230 ...

### **3. Đánh giá chung**

### **3.1. Ưu điểm**

- Dự thảo Dự án Luật Đất đai (sửa đổi) được xây dựng dựa trên quan điểm bám sát Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18- NQ/TW và các nghị quyết, kết luận khác có liên quan để thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai; đảm bảo kế thừa, sự ổn định của hệ thống pháp luật; sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm phát huy nguồn lực đất đai và khắc phục những tồn tại, hạn chế trong chính sách, pháp luật đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết Nghị quyết số 19 - NQ/TW và thi hành Luật đất đai.

- Giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai. Trong đó, Luật Đất đai (sửa đổi) phải thống nhất điều chỉnh mọi quan hệ quản lý, sử dụng đất đai, bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất; hoàn thiện các chế định để quản lý đất đai theo chức năng là tài nguyên, tài sản, nguồn lực; cả về diện tích, chất lượng, không gian sử dụng.

- Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai. Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và nhân dân.

- Thực hiện tiến bộ, công bằng và các định hướng xã hội chủ nghĩa, quan tâm đến lợi ích của người dân trong từng chính sách.

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuyên trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bền vững; từng bước hiện đại hóa công tác quản lý đất đai, chuyển đổi số dựa trên hệ thống thông tin đất đai thống nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương, quản lý biên động đến từng thửa đất.

### **3.2. Nhược điểm**

Nhiều quy định của dự thảo Luật vẫn còn chung chung, chưa cụ thể. Một số từ ngữ sử dụng chưa thống nhất theo tên gọi chung (ví dụ: Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp tỉnh, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc cấp huyện;...)

Một số nội dung quy định chưa giải quyết hết những vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn đặt ra trong quá trình tổng kết việc thi hành Luật Đất đai: đất đai tôn giáo, đất có di sản thiên nhiên, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp và việc xác định giá đất, định giá đất cụ thể

## **III. TỔNG HỢP GÓP Ý CỤ THỂ ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)**

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

### **1. Chương I. Quy định chung**

#### **1.1. Điều 3**

\* **Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)

- Tại Khoản 4 Điều 3 có ghi: *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.

Đề nghị bỏ cụm từ: **hoặc bằng lợi ích vật chất khác** vì cụm từ này rất chung chung khó áp dụng và rất dễ nảy sinh tiêu cực trong quá trình thực hiện bồi thường.

Ý kiến khác: Thêm từ **“hợp pháp khi”** vào sau từ **“diện tích đất”** cho rõ nghĩa, dễ hiểu và dễ thực hiện, đúng với quy định về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Nội dung sau khi bổ sung: *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 **“hợp pháp khi”** thu hồi theo quy định của Luật này.

- Tại khoản 5: Bỏ từ **“phù hợp”** thay vào đó là từ **“đúng”**; bổ sung từ **“theo quy định”** và sau từ sử dụng đất, vì: Những chi phí không đúng với mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất đã vi phạm về việc sử dụng đất không đúng mục đích.

Nội dung sau khi bổ sung: *Chi phí đầu tư vào đất còn lại là chi phí hợp lý đã đầu tư trực tiếp vào đất phù hợp “Đúng” với mục đích sử dụng đất “theo quy định”, có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.*

- Tại Khoản 34 Điều 3 dự thảo Luật Đất đai có ghi: *Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.* Tuy nhiên trên thực tế có trường hợp ngoài hành vi chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng, lấn đất còn xảy ra dưới hình thức người sử dụng đất sử dụng vượt quá phần không gian, lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới bất động sản mà mình được phép sử dụng nhằm chiếm dụng không gian, lòng đất của người sử dụng đất khác (ví dụ: Mái nhà hoặc ống nước lấn sang không gian trên đất của người khác).

Do đó, để phù hợp với hành vi lấn đất trên thực tế, đề nghị xem xét quy định khoản 34 Điều 3 dự thảo Luật như sau: *“Lấn đất là việc người sử dụng đất tự ý chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất mình để mở rộng diện tích hoặc sử dụng vượt quá phần không gian, lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh*

*giới thừa đất mà mình được phép sử dụng nhưng không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích, không gian, lòng đất bị lấn đó cho phép”.*

Việc quy định như trên cũng nhằm thống nhất với quyền của người sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chuyển khoản 34, lên vị trí sau khoản 6 cho phù hợp, để hiểu vì khoản 6 giải thích về **“chiếm đất”**, khoản tiếp theo **“là lấn đất”**.

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khái niệm khoản 37 như sau: “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất xác định”.

- Bổ sung khoản 53: “Bổ sung giải thích từ ngữ Kinh doanh dịch vụ”. Lý do đề xuất bổ sung: Trong quy định tại điều 104, điều 105 của Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) có quy định hỗ trợ, hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Vậy kinh doanh dịch vụ bao gồm những ngành nghề nào. Việc bổ sung để các cơ quan nhà nước khi áp dụng Luật được thống nhất giữa các địa phương trong cả nước.

- Đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ "trung dụng đất"

Lý do: Tại Khoản 39, Điều 3 đã đề cập khái niệm “Nhà nước thu hồi đất”; Điều 17; Điều 96 quy định quy trình, trình tự trung dụng đất nhưng lại chưa giải thích khái niệm “trung dụng đất”.

- Bổ sung giải thích cụm “đất công ích” là gì vì đất công ích là đất nông nghiệp (5% của tổng diện tích đất nông nghiệp ở mỗi địa phương được quy định tại Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ) để người dân hiểu và nắm rõ; bổ sung thêm định nghĩa “đất bằng chưa sử dụng” có quy định tại Khoản 3, Điều 11 của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Đề nghị bổ sung định nghĩa “quyền sử dụng đất”, “mục đích sử dụng đất” vì những khái niệm này rất quan trọng đối với công tác quản lý và sử dụng của người dân, tổ chức.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Đề nghị bổ sung giải thích khái niệm người sử dụng đất, người đang sử dụng đất, giá đất phổ biến trên thị trường, bảng giá đất, giá đất cụ thể, đất khai hoang, đất do tự khai hoang, khai hoang ở thời điểm nào là hợp lệ (là không vi phạm pháp luật về đất đai ở thời điểm thực hiện hành vi do tự khai hoang); vi phạm pháp luật đất đai, thế nào là tự ý chuyển mục đích sử dụng đất



đôi với trường hợp chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định để nhất quán cách hiểu và áp dụng.

**Ý kiến 2:** Điều 3 khoản 30 dự thảo viết: “Khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích sử dụng đất là khu vực không được thay đổi mục đích sử dụng đất, gồm: đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, khu bảo tồn thiên nhiên, khu di sản thiên nhiên, đất trồng lúa 02 vụ trở lên, đất quốc phòng, ... các khu vực này”.

Nên bỏ từ chuyển cho chính xác. Vì đây đang yêu cầu về khu vực quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất; chứ không phải yêu cầu quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích sử dụng đất.

**Ý kiến 3:** Một số khái niệm đang nằm rải rác ở một số điều đề nghị chuyển về Điều 3 cho thống nhất với nội dung giải thích từ ngữ như: khái niệm Đất sử dụng đa mục đích (Điều 209); khái niệm hộ gia đình sử dụng đất (khoản 2 Điều 5); khái niệm dự án phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là các dự án phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thực hiện chính sách về phát triển hạ tầng, đô thị, nông nghiệp (Đoạn 1 Điều 78)...

**Ý kiến 4:** Đề đảm bảo sự thống nhất trong dự thảo Luật Đất đai, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung nội dung giải thích từ ngữ tại Điều 3, gồm: “Nhà đầu tư” là gì? “Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng” quy định tại Khoản 2 Điều 29, Khoản 4 Điều 53.

+ Điểm a khoản 6 dự thảo quy định:

“a) *Tự ý sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý theo quy định của pháp luật đất đai mà không được cơ quan có thẩm quyền quyền cho phép*”;

Đề nghị sửa thành “a) *Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép*” để đảm bảo bao quát được các trường hợp, nhà nước chưa có quyết định giao đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý mà bị tổ chức, cá nhân lấn chiếm.

Đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ “*Người đại diện cho cộng đồng dân cư*”; liên quan đến khoản 4 Điều 8.

### **Đề nghị bổ sung 02 cụm từ vào Điều 3. Giải thích từ ngữ**

- “Đất sử dụng đa mục đích là đất được sử dụng kết hợp vào nhiều mục đích khác để làm tăng hiệu quả sử dụng đất.”

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

**Ý kiến 5: Khoản 4:** “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"*

*Ý kiến góp ý:* Đề nghị dự thảo Luật thay thuật ngữ "bằng đất" bằng thuật ngữ "quyền sử dụng đất"

**Ý kiến 6:** Tại Khoản 29, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, 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”.

**Ý kiến 7:** - Khoản 4: Thêm từ “hợp pháp khi” vào sau từ “diện tích đất” cho rõ nghĩa, dễ hiểu và dễ thực hiện, đúng với quy định về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Cụ thể: “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 “hợp pháp khi” thu hồi theo quy định của Luật này”.

- Khoản 5: Bỏ từ “phù hợp” thay vào đó là từ “đúng”; bổ sung từ “theo quy định” và sau từ sử dụng đất, vì: Những chi phí không đúng với mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất đã vi phạm về việc sử dụng đất không đúng mục đích. Cụ thể: “Chi phí đầu tư vào đất còn lại là chi phí hợp lý đã đầu tư trực tiếp vào đất “đúng” với mục đích sử dụng đất “theo quy định”, có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.

- Điểm a, khoản 6: Đề nghị sửa thành “Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép”

- Khoản 30: Bổ sung từ “Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ” sau từ “Quốc hội”. Lý do: để đảm bảo thống nhất thẩm quyền theo Luật Lâm nghiệp 2017.

- Đề nghị xem xét phân cấp cho HĐND cấp tỉnh quyết định chuyển mục đích sử dụng đất tại địa phương có đất trên cơ sở đáp ứng các tiêu chí, điều kiện cụ thể do Chính phủ quy định, nhằm cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện phát triển kinh tế, xã hội của địa phương, đối với dự án đầu tư có sử dụng đất trồng lúa 2 vụ trở lên, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Khoản 31, 32: Gộp thành 1 điều 31 với nội dung: Khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất là khu vực được phép thay đổi mục đích sử dụng đất, gồm: đất trồng lúa 01 vụ, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu chế xuất, khu dân cư tại đô thị và nông thôn, khu di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh, công trình hạ tầng quốc gia được chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng theo quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua. Lí do: chưa có loại đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất là rừng trồng, đất trồng lúa 1 vụ.

- Khoản 34: Có giải thích về Lấn đất, cần đề cập rõ thêm phạm vi lấn đất “cả trên mặt đất, dưới sâu và không gian phía trên ...” thực tế hiện tại có tình trạng đưa mái hiên ra ngoài rồi lợi dụng xây coi nới, chiếm dụng không gian phía trên để sử dụng làm nơi ở, chứa chất đồ dùng cho gia đình.

## 1.2. Điều 4

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Dự thảo quy định 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 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 là chưa phù hợp với nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có quy định khác nhau về cùng một vấn đề quy định tại khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm 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.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

- Khoản 1 Điều 4 dự thảo đang quy định: Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai 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 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 là chưa phù hợp với nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có quy định khác nhau cùng một vấn đề quy định tại khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015. Do đó, đề nghị xem xét, quy định thống nhất giữa các Luật đảm bảo nguyên tắc áp dụng pháp luật.

## 1.3. Điều 5

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

- Tại điều 5 nên thay cụm từ “Người sử dụng đất” thành cụm từ “Đối tượng sử dụng đất” vì trong điều này quy định 7 thành phần sử dụng đất và không chỉ có cá nhân mà có cả tổ chức sử dụng đất. Thay cụm từ “Đối tượng sử dụng đất” sẽ bao quát được hết các thành phần.

- Khoản 2: “Hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành”.

Nên bỏ người sử dụng đất là “Hộ gia đình” vì thực tế khi liên quan đến thủ tục đất đai rất khó để xác định thành viên hộ gia đình, gây tình trạng khiếu kiện khi xác định thành viên hộ gia đình. Nếu nhiều người trong gia đình cùng sử dụng đất thì ghi rõ cụ thể từng thành viên trong gia đình vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ý kiến góp ý khác nhau:

+ Ý kiến 1: Liên quan đến việc công nhận hộ gia đình là người sử dụng đất, tại khoản 26 Điều 3 Dự thảo về giải thích từ ngữ chưa đề cập đến “Hộ gia đình”, do vậy đề nghị bổ sung cụm từ “Hộ gia đình” trước cụm từ “cá nhân” thành “Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối...”. Để phù hợp với khoản 2 Điều 5 quy định “Hộ gia đình” gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình có quyền sử dụng đất trước ngày Luật có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là Hộ gia đình).

+ Ý kiến 2: Tại Khoản 2 Điều 5 của dự thảo Luật Đất đai sửa đổi quy định, hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất trước ngày luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là hộ gia đình).

+ Ý kiến 3: Nên bổ sung cụm từ: “do đóng góp công sức, tiền của để cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung” vào cuối quy định tại Khoản 2, Điều 5 của dự thảo nhằm xác định tư cách thành viên gia đình trong sử dụng đất chung của hộ.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

“Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất; thuê lại đất trong khu công

*nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao theo quy định của Luật này, bao gồm”*

Đề nghị bổ sung thêm **Khu chế xuất, Khu kinh tế** để thống nhất với Luật Đầu tư năm 2020.

Tại Khoản 2, Điều 5 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là hộ gia đình)”.

Như vậy, dự thảo Luật đã tháo gỡ được vướng mắc về việc “đang sống chung” khi xác định quyền sử dụng đất của hộ gia đình, thực tế nhiều trường hợp các thành viên trong gia đình không sống chung nhưng có công sức đóng góp tạo lập tài sản chung và có nguyện vọng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Đồng thời, theo Khoản 5, Điều 143, dự thảo Luật đã liệt kê cụ thể tên các thành viên trong hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo đó, điều này sẽ giảm bớt những thủ tục hành chính liên quan đến việc xác định chính xác các thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung. Tuy nhiên, nội dung dự thảo Luật chưa làm rõ được hai vấn đề, cụ thể:

*Thứ nhất*, dự thảo Luật đề cập “có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành”. Vấn đề đặt ra là quyền sử dụng đất được nêu tại Khoản 2, Điều 5, dự thảo Luật là quyền sử dụng đất riêng hay quyền sử dụng đất chung; đối với đất hộ gia đình thì việc ghi nhận rõ là quyền sử dụng đất chung là phù hợp.

*Thứ hai*, theo dự thảo Luật: “Hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là hộ gia đình)”. Tuy nhiên, việc xác định thời điểm “trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành” là không phù hợp. Bởi lẽ, một đặc điểm khác biệt trong mối quan hệ sử dụng đất chung của hộ gia đình là họ phải được cấp chung và cấp cùng thời điểm; trường hợp đất sử dụng chung cấp cho hộ gia đình nhưng người cấp trước, người cấp sau thì sẽ mất đi giá trị ban đầu mà chế định về việc cấp quyền sử dụng đất chung cho hộ gia đình muốn hướng tới. Do vậy, đề nghị tiếp tục giữ nguyên nội dung quy định tại Khoản 29, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013.

#### 1.4. Điều 7

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Đề nghị nghiên cứu bổ sung nội dung “Đại diện của hộ gia đình sử dụng đất đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình” để đảm bảo thuận lợi trong quá

trình quản lý, đặc biệt là công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; xây dựng thông tin đất đai...

### 1.5. Điều 8

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

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

Đề nghị bổ sung: *Trách nhiệm của Chủ tịch UBND phường (xã) vì cộng đồng dân cư người quản lý cộng đồng dân cư chỉ là trưởng thôn (phố) trưởng bản.*

### 1.6. Điều 10

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Đề xuất sửa đổi điểm g, khoản 1:

Đề xuất sửa đổi đoạn: “nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất nông nghiệp” thành “nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất nông nghiệp không vượt quá diện tích quy định” mục đích nhằm tránh tình trạng người sử dụng xây dựng với diện tích rộng và sử dụng ngầm vào việc khác khó khăn trong việc quản lý đất đai tại địa phương. Đưa quy định cụ thể diện tích tối đa được xây dựng nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất nông nghiệp là căn cứ pháp lý để xử lý nếu người sử dụng đất vi phạm.

- Đề xuất sửa đổi điểm e, khoản 2:

Thiếu 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) 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).

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** Cơ bản nhất trí như Điều 10 dự thảo; tuy nhiên tại điểm e, khoản 2 Điều 10 đề xuất:

+ Bổ sung thêm 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.

+ Bỏ quy định về loại đất “di sản thiên nhiên” thuộc nhóm đất sử dụng vào mục đích công cộng. Bởi thực tế hiện nay trong khu vực đất có di sản thiên nhiên bao gồm rất nhiều các loại như đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng, đất mặt nước chuyên dùng, đất tôn giáo, tín ngưỡng, đất thương mại - dịch vụ... dẫn đến rất khó khăn cho việc thống kê, kiểm kê, quản lý đất đai; mặt khác loại đất “di sản thiên nhiên” được quản lý theo Luật Di sản văn hoá.

**Ý kiến 2:** Tại điểm e khoản 2, đề nghị sửa đổi, bổ sung: “e) 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, dịch bệnh; 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 có những loại đất này liên quan trực tiếp đến quá trình quản lý và sử dụng đất nhưng chưa có quy chế để quản lý khi xảy ra tranh chấp.

**Ý kiến 3:** “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 4 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.

**Ý kiến 4:** Điểm a, khoản 1: Trong phân loại tách đất trồng lúa thành một loại đất riêng, bao gồm đất 1 lúa và đất 2 lúa để có cơ chế quản lý, bảo vệ đất phù hợp.

- Điểm d, khoản 1: bổ sung “vùng đất ngập nước trong ranh giới quy hoạch khu vực rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.” sau từ “đất rừng phòng hộ”. Lí do: nhiều vùng đất ngập nước (vùng đầm nước ngọt, vùng bãi bồi ven biển,...) thực tế nằm trong quy hoạch các loại rừng thuộc đất lâm nghiệp.

- Điểm đ, khoản 2: bổ sung “đất sản xuất dịch vụ phục vụ chế biến sản phẩm nông nghiệp (giết mổ gia súc, gia cầm tập trung, chế biến nông sản, thủy sản)”.

- Điểm e, khoản 2: Đề nghị bổ sung thêm đất hợp tác xã và đất cho công trình nước sạch.

**Ý kiến 5:** Đề nghị giữ nguyên như Điều 10 của Luật Đất đai năm 2013. Việc phân loại đất nên giữ ổn định vì liên quan đến hệ thống hồ sơ địa chính nên khi có sự thay đổi nhỏ về loại đất sẽ dẫn đến phải chỉnh lý hệ thống hồ sơ địa chính ở địa phương (thay đổi mã loại đất), thay đổi việc thống kê, kiểm kê đất đai rất tốn kém và khó khăn cho công tác quản lý về đất đai. Do vậy, cần cân nhắc kỹ sự cần thiết và ảnh hưởng khi phân lại loại đất.

Đồng thời tại Điều 10. Phân loại đất đã bổ sung thêm đất có di sản thiên nhiên thuộc nhóm đất sử dụng vào mục đích công cộng. Với việc bổ sung thêm loại đất này sẽ rất khó khăn cho việc thống kê, kiểm kê đất đai khi trong khu vực đất có di sản thiên nhiên bao gồm rất nhiều các loại đất nêu trong dự thảo Luật như nhóm đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất trồng lúa, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất nông nghiệp khác); nhóm đất phi nông nghiệp (đất ở tại nông thôn và đô thị, đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh, đất sử dụng mục đích công cộng: đất giao thông, đất thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng, đất mặt nước chuyên dùng, đất tôn giáo, tín ngưỡng, đất thương mại – dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp,...).

Luật chỉ nên quy định chung nguyên tắc phân loại đất và để văn bản dưới Luật xác định cụ thể việc phân loại từng loại đất, tránh trường hợp khi thực hiện phát sinh nhiều loại đất mà chưa được quy định trong Luật, rất khó cho cơ quan chuyên môn xác định loại đất. Đồng thời nên gộp Điều 11. Căn cứ xác định loại đất thành một khoản trong Điều 12 để xác định chung về nguyên tắc và căn cứ xác định loại đất.

### 1.7. Điều 12

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Những hành vi bị nghiêm cấm Đề nghị bổ sung thêm những hành vi bị nghiêm cấm: cấm sa mạc hóa đất dành cho sản xuất nông nghiệp (để cấm các hiện tượng đổ cát, sỏi, đá lên đất sản xuất nông nghiệp, ...) cấm chôn, lấp, đổ hóa chất độc hại, chất phóng xạ,... nơi đất ở, đất nông nghiệp, cấm đốt rừng, phá rừng làm hủy hoại, sa mạc hóa đất rừng – vi phạm các điều luật mà luật pháp quốc tế đã cấm.

## 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**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)

Các quy định của dự thảo cần được thể hiện quyền năng đầy phải được thực hiện mà không bị ràng buộc quá nhiều vào thủ tục hành chính, làm cản trở quyền năng sở hữu đất đai của Nhà nước, nhất là trong việc thu hồi đất, trưng dụng đất.

### **2.1.2. Điều 14**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Đề nghị bổ sung khoản 12 vào Điều 14. Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai. “12. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

Bổ sung như vậy Chính phủ ban hành Nghị định hướng dẫn chi tiết cụ thể để áp dụng hơn.

### **2.1.3. Điều 15**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Tại khoản 2 Điều 15 dự thảo hiện đang quy định về thẩm quyền của HĐND thông qua quy hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thông qua bảng giá đất; việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng...

Đề nghị bổ sung quyền của HĐND các cấp thông qua nội dung điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất của địa phương, để phù hợp với Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ, Luật Tổ chức chính quyền địa phương từ đó áp dụng thống nhất trên toàn quốc (vì trước đây theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 đượ sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 3 NĐ 01/2017/NĐ-CP; Thông tư của Bộ Tài chính quy định Thường trực HĐND thông qua Bảng giá đất và báo cáo HĐND tại kỳ họp gần nhất (đối với Bảng giá đất); Thường trực HĐND cho ý kiến về hệ số điều chỉnh giá đất. Tuy nhiên đến ngày Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 có hiệu lực thì quy định này không còn phù hợp). Hiện nay, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã có giải thích

về nội dung này và hướng dẫn áp dụng theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương trong đó thẩm quyền điều chỉnh bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất thuộc HĐND (không phải là thường trực HĐND).

#### **2.1.4. Điều 16.**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Hiện nay, Luật Đất đai chưa quy định trường hợp Nhà nước thu hồi đất do thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP của Chính phủ. Từ đó, dẫn đến thiếu cơ sở pháp luật trong việc xác định căn cứ thu hồi và chính sách giải quyết đối với người sử dụng nhà, đất bị thu hồi theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP để cơ quan chức năng tổ chức thực hiện. Do đó, đề nghị bổ sung khoản 1 Điều 16 như sau: “1. Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: d) Thu hồi nhà đất do thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà đất do nhà nước quản lý”

#### **2.1.5. Điều 17**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Tại Điểm a Khoản 2 Điều 17, đề nghị xác định cụ thể **những đồng bào dân tộc thiểu số** là hộ gia đình người dân tộc thiểu số hay cá nhân người dân tộc thiểu số.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Tại khoản 4 Điều 17 dự thảo Luật quy định: Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương, quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn.

Quy định trên là nhằm đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho UBND cấp tỉnh trong quản lý đất đai, giải quyết chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số. Tuy nhiên, tại Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015 không quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền ban hành chính sách tại địa phương, theo quy định tại điểm g khoản 9 Điều 30 Luật Ngân sách nhà nước ngày 25/6/2015 quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Hội

đồng nhân dân các cấp: Quyết định cụ thể đối với một số chế độ, tiêu chuẩn, định mức chi ngân sách theo quy định khung của Chính phủ;

Đề nghị Ban soạn thảo xem xét, chỉnh sửa để đảm bảo thống nhất giữa quy định của Luật Đất đai và Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Luật Ngân sách nhà nước.

### **2.1.6. Điều 18**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Bổ sung khoản 1 Điều 18: việc bảo hộ đất đai và tài sản gắn liền với đất nếu xảy ra tranh chấp thì giải quyết tranh chấp xong mới bảo hộ bởi nhiều trường hợp sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi xảy ra tranh chấp mà cơ quan có thẩm quyền chưa giải quyết xong thì Nhà nước không thể bảo hộ được.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Khoản 1: đề nghị bổ sung việc bảo hộ đất đai và tài sản gắn liền với đất nếu 5 xảy ra tranh chấp thì giải quyết tranh chấp xong mới bảo hộ bởi nhiều trường hợp sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi xảy ra tranh chấp mà cơ quan có thẩm quyền chưa giải quyết xong thì Nhà nước không thể bảo hộ được.

### **2.1.7. Điều 20**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Khác với Điều 198 của Luật Đất đai 2013 chỉ đề cập vấn đề thực hiện quyền “Giám sát về Quản lý và sử dụng đất”.

Luật lần này giành 1 Điều nói về vai trò, trách nhiệm của MTTQ và các tổ chức thành viên, rõ hơn là phạm vi tham gia rộng hơn; trách nhiệm hơn cụ thể là “Tham gia xây dựng, phản biện chính sách về đất đai; cho ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp; Tham gia ý kiến vào các trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; cưỡng chế thu hồi đất... tham gia xây dựng bảng giá đất; hội đồng thẩm định giá đất của địa phương; tham gia hòa giải, giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật”.

Từ thực tế như trên, vai trò của MTTQ các cấp rất lớn, đề nghị Chính phủ, các cơ quan chức năng, Ủy ban MTTQ Việt Nam và các địa phương cần hướng dẫn cụ thể trách nhiệm trong phối hợp. Tránh tình trạng khi xây dựng kế hoạch không có sự phối hợp của MTTQ và các thành viên...nhưng đến khi triển khai xảy ra vướng mắc lúc này lại yêu cầu MTTQ và các thành viên vào cuộc thì rất khó thực hiện.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Tại khoản 3 Điều 20 đề nghị bổ sung vai trò giám sát của MTTQVN và các tổ chức thành viên trong việc thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định

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

### **2.2.1. Điều 21**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Đề nghị bổ sung khoản 19 vào Điều 21. Nội dung quản lý Nhà nước về đất đai “19. Chính phủ quy định chi tiết các khoản 6; 7; 8; 9; 10; 12; 16; 18 Điều này.”

Bổ sung như vậy Chính phủ ban hành Nghị định hướng dẫn chi tiết cụ thể dễ áp dụng hơn và thống nhất với khoản 5 Điều 22 của Luật đất đai (sửa đổi).

### **2.2.2. Điều 22**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

- Đề nghị sửa đổi nội dung tên Điều 22 (thay cụm từ “Ủy ban nhân dân” bằng cụm từ “Chính quyền địa phương”

Dự thảo “Điều 22. Nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân các cấp”.

Đề nghị sửa đổi: “Điều 22. Nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ 4 tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang bộ và Chính quyền địa phương các cấp

- Đề nghị sửa đổi khoản 5 Điều 22 “Điều 22 Nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân các cấp

Dự thảo: “5. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.”

Đề nghị sửa đổi: “5. Chính quyền địa phương các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.”

Quy định như vậy là phù hợp và thống nhất với khoản 2, khoản 3 Điều 15; Điều 64 và Điều 65; khoản 3 Điều 70; điểm b, điểm c khoản 2 Điều 73; Điều 230; Điều 232 Luật Đất đai (sửa đổi) và phù hợp với Điều 4, Điều 5 Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015.

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

#### **2.3.1. Điều 25**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Đề nghị bổ sung thêm quyền công dân trong việc tiếp cận thông tin về điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều chỉnh Bảng giá đất đã được công bố

#### **2.3.2. Điều 26**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Tại khoản 3 Điều 26: bỏ cụm từ (và phát triển tài nguyên đất) vì: Tất cả các loại đất từ đất rừng, đồi, núi, ven sông, ven biển kể cả đối với loại đất chưa sử dụng đều đã được quản lý, sử dụng theo quy định. Do vậy từ: Phát triển tài nguyên đất không phù hợp lắm.

Đề nghị bổ sung: Giữ gìn, bảo vệ, cải tạo để nâng cao tiềm năng nguồn tài nguyên đất.

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

#### **3.1. Mục 1 - Quy định chung**

##### **3.1.1. Điều 27**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

*Bổ sung quyền người sử dụng đất:* được sử dụng theo ranh giới đất hợp pháp không tranh chấp, được xây dựng nhà ở theo quy định của luật xây dựng, xây dựng các công trình bảo vệ đất trong ranh giới sử dụng ổn định không ảnh hưởng đến các thửa đất liền kề, ảnh hưởng các công trình công cộng khác (xây

tường bao trên đất ở đô thị hoặc nông thôn mà trong thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất ở đất vườn, đất ao).

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Dự thảo quy định “1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

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

**Ý kiến 2:** Bổ sung: Được sử dụng theo ranh giới đất hợp pháp không tranh chấp, được xây dựng nhà ở theo quy định của luật xây dựng, xây dựng các công trình bảo vệ đất trong ranh giới sử dụng ổn định không ảnh hưởng đến các thửa đất liền kề, ảnh hưởng các công trình công cộng khác. (xây tường bao trên đất ở đô thị, hoặc nông thôn mà trong thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất ở đất vườn, đất ao).

**Ý kiến 3.** Cần có văn bản hoặc Nhà nước hướng dẫn quy định tại khoản 4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

### 3.1.2. Điều 28

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

#### **Ý kiến 1:**

+ Điểm d khoản 3 Điều 28 đề nghị không nên quy định lại thẩm quyền công chứng của tổ chức hành nghề công chứng; thẩm quyền chứng thực của UBND cấp xã vì thẩm quyền này đã được quy định tại văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến công chứng, chứng thực.

+ Đề xuất sửa đổi như sau:

“d) Thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.”

**Ý kiến 2:** “Điều 28. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất ...

b) Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.”

Đề nghị xem xét về điều kiện tách thửa dựa trên quy hoạch nào để thực hiện tách thửa, cách tách thửa.

**Ý kiến 3:** Điểm b, khoản 2 cần quy định rõ: Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo thành phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất. Việc quy định này rất khó hiểu và khó thực hiện, vì khi đã không phân chia được cho từng thành viên trong nhóm thì cũng không thể thực hiện được việc ủy quyền cho người đại diện.

### 3.1.3. Điều 29

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Tại khoản 1 Điều 29 của dự thảo 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 ...”.

Đề nghị bổ sung: Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với người sử dụng đất nông nghiệp mà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận thì được thực hiện các quyền quy định tại điều 28 đồng thời với thủ tục cấp giấy chứng nhận, cơ quan nhà nước không được yêu cầu người sử dụng đất phải cấp trước giấy chứng nhận mới thực hiện quyền.

Quy định này cần được xem xét lại so với quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Cụ thể, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản quy định chỉ trường hợp chủ đầu tư kinh doanh bất động sản theo hình thức bán có sẵn thì mới cần phải có Giấy chứng nhận, còn 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 (Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở). Do vậy, cần điều chỉnh lại quy định của Luật đất đai cho phù hợp với quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** 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. 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.

*Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền”.*

Tuy nhiên, quy định này chưa thống nhất với các quy định tại Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Vì Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định chỉ trường hợp chủ đầu tư kinh doanh bất động sản theo hình thức bán có sẵn thì mới cần phải có Giấy chứng nhận, 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. Cụ thể:

Theo Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: “*Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó”.*

Theo khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở 2014 quy định giao dịch về nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận gồm: “*a) Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; b) Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; c) Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc sở hữu Nhà nước; bán nhà ở quy định tại khoản 4, Điều 62 của Luật này; d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đ) Nhận thừa kế nhà ở; e) Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.”*

Đề nghị sửa đổi quy định nêu tại khoản 1 Điều 29 dự thảo Luật cho phù hợp với quy định pháp luật trong Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

**Ý kiến 2:** Bổ sung Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với người sử dụng đất nông nghiệp mà chưa có giấy chứng nhận



quyền sử dụng đất nhưng đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận thì được thực hiện các quyền quy định tại điều 28 đồng thời với thủ tục cấp giấy chứng nhận, cơ quan nhà nước không được yêu cầu người sử dụng đất phải cấp trước giấy chứng nhận mới thực hiện quyền.

#### **3.1.4. Điều 30**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Bổ sung điểm g Điều 30: người Việt Nam định cư nước ngoài được nhận thừa kế đất ở có đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở hoặc đất ở.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Tại điểm o khoản 1 Điều này quy định: Tổ chức trong nước là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức của tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi. Cần quy định cụ thể điều kiện cụ thể vì thực tế có nhiều dự án cho thuê đất trả tiền hàng năm hiện nay không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng dự án đã thực hiện dưới hình thức chia, tách doanh nghiệp hoặc giữ nguyên tổ chức cũ nhưng thay đổi tên Giám đốc theo quy định của Luật Đầu tư và đã điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư nhưng nếu áp dụng TTHC về đất đai vẫn đảm bảo quy định nên dễ gây thất thoát do không phải nộp thuế chuyển nhượng.

#### **3.1.5. Điều 31**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- 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 nhiều văn bản pháp luật khác không có. Cần thiết nên đưa cụ thể vào văn bản Luật này mới hợp lý vì liên quan đến các quyền về sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm.

- Sửa đổi khoản 6: Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy tài sản trong lòng đất.

Lý do đề xuất sửa đổi: đề xuất sửa chữ “tìm thấy vật” thành “tìm thấy tài sản” vì tài sản bao gồm nghĩa rộng trong đó gồm cả vật theo quy định tại Điều 105 Luật dân sự năm 2015 quy định “Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai”.

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

Tại khoản 1 Điều 31 nghĩa vụ chung của người sử dụng đất có nêu: “*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*”.

Cần nêu rõ vấn đề về “độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không” nhất là vấn đề 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. Hiện nay các công trình xây dựng như nhà cao tầng, nhà máy, nhà dân hay các công trình xây dựng khác ít khi quan tâm vấn đề này và thực tế hướng dẫn văn bản này còn thiếu chưa đầy đủ.

### **3.1.6. Điều 33**

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

Kiến nghị: Đối với Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, 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 theo quy định luật cũ được tiếp tục trả tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định thuê đất của cơ quan nhà nước, sau khi hết thời gian thuê đất 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 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.

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

### **3.2.1. Điều 34.**

***\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt***

*trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Nên có quy định riêng về đất giao cho tổ chức, cơ quan nhà nước. Vì việc giao đất cho các cơ quan, tổ chức Nhà nước là không thu tiền sử dụng đất nên cần có những quy định riêng, chặt chẽ, cụ thể, tránh lãng phí, quản lý lỏng lẻo, nhất là các cơ quan, đơn vị chuyển vị trí mới theo quy hoạch, vị trí cơ quan cũ đang để hoang trong nhiều năm.

### **3.2.2. Điều 36**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

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. Như vậy, Luật đã bổ sung quyền đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo hướng người được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được quyền thế chấp, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Theo quan điểm của Phòng Tư pháp, quy định của Dự thảo nêu cụ thể là phù hợp với thực tiễn nhằm nâng cao trách nhiệm của các tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập trong việc sử dụng đất khi được nhà nước cho thuê đất, tránh lãng phí trong việc thực hiện hợp đồng thuê đất. Đồng thời, là cơ sở pháp lý để giải quyết các trường hợp vi phạm hợp đồng thuê đất.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Điều 36, dự thảo Luật đã bổ sung quyền đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo hướng người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được quyền thế chấp, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Đồng thời, Điều 50, dự thảo Luật đã quy định khi thực hiện quyền này phải đảm bảo các tiêu chí sau: (1) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật; (2) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra; (3) Ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

Đây là quy định mới cần được cân nhắc, xem xét kỹ, đánh giá tác động của việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê đất trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm trên các khía cạnh kinh tế, xã hội, hoạt động sản xuất kinh

doanh của doanh nghiệp, việc thẩm định, quản lý và xử lý tài sản thế chấp của các tổ chức tín dụng.

Việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm cũng có thể dẫn đến khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước trong việc bảo đảm thu đầy đủ khoản tiền thuê đất hàng năm, nhất là trong trường hợp bên thế chấp mất khả năng thanh toán.

Ngoài ra, nếu quy định như vậy sẽ thiếu công bằng giữa các trường hợp thuê đất trả tiền một lần và thuê đất trả tiền hàng năm. Nhà đầu tư có thể lợi dụng chính sách này để vay vốn ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ, dẫn đến mất an toàn hệ thống tín dụng; lợi dụng để chuyển nhượng mà không có đầu tư.

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

#### **3.3.1. Điều 40**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Đề xuất sửa đổi điểm a, b khoản 4:

“a) Trường hợp thuê đất, thuê lại trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

b) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều này.”

Lý do đề xuất sửa đổi: sửa đổi điểm a từ “tại khoản 1 Điều này” thành “tại khoản 2 Điều này” vì khoản 2 điều 40 trong đó thể hiện quyền và nghĩa vụ của trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Đề xuất sửa đổi điểm b từ “tại khoản 2 Điều này” thành “tại khoản 3 Điều này” vì khoản 3 điều 40 trong đó thể hiện quyền và nghĩa vụ của trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

- Điểm a, khoản 4: Đề nghị sửa thành “...có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này”.

- Điểm b, khoản 4: Đề nghị sửa thành “...có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều này”.

**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 47**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Tại Khoản 5, Điều 47 của dự thảo Luật Đất đai sửa đổi: “Người nhận thừa kế trong các trường hợp quy định tại Điểm c, Khoản 3 và Khoản 4, Điều này được ủy quyền bằng văn bản cho người trông nom hoặc tạm sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan” cần sửa theo hướng cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thực hiện đầy đủ quyền của người sử dụng đất có được từ thừa kế theo đúng quy định pháp luật Việt Nam.

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

**3.5.1. Điều 49.**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Điểm a khoản 1: Quy định này cần được xem xét lại so với quy định tại Luật Nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản. Cụ thể, Luật Nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản quy định chỉ trường hợp chủ đầu tư kinh doanh bất động sản theo hình thức bán có sẵn thì mới cần phải có Giấy chứng nhận, còn 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 (Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản, khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở). Do vậy cần điều chỉnh lại quy định của Luật đất đai cho phù hợp, đồng bộ với quy định tại Luật Nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản.

Đề nghị bổ sung: trừ trường hợp sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với quy định tại điều 29 của luật này.

- Bổ sung thêm điểm e khoản : Người sử dụng đất không vi phạm trong quá trình sử dụng đất đối với thửa đất đề nghị thực hiện quyền, trừ trường hợp có vi phạm nhưng được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu thực hiện thủ tục đăng ký đất đai để khắc phục hậu quả theo quy định.

Quyền của cá nhân luôn gắn liền với nghĩa vụ công dân công dân vì vậy để được nhà nước đảm bảo về quyền của người sử dụng đất thì trước tiên người sử dụng đất phải có nghĩa vụ đảm bảo không vi phạm trong quá trình sử dụng đất đối với thửa đất đề nghị thực hiện quyền. Việc bổ sung quy định này sẽ nâng

cao ý thức, trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc sử dụng đất đúng quy định. Dần khắc phục được tình trạng vi phạm đất đai.

- Tại Khoản 4. Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải thể hiện các nội dung sau:

- a) Tên tổ chức kinh tế;
- b) Địa điểm, diện tích đất sử dụng;

.....

Để xây dựng phương án sử dụng đất nông nghiệp theo khoản 4 thì nhà đầu tư phải trải qua rất nhiều công đoạn lập, trình thẩm định hồ sơ...rất khó khăn, phức tạp mới được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Tuy nhiên, sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận thì chưa chắc nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của hộ gia đình, cá nhân tại vị trí, địa điểm được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận để thực hiện dự án, do đó sẽ thành dự án treo.

Như vậy, cần có quy định phù hợp, cụ thể để tháo gỡ khó khăn cho nhà đầu tư để trách khi được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng dự án không thực hiện được

Ý kiến khác nhau giữa các quy định trên:

+ Dự thảo thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định. Tuy nhiên, trên thực tế thì đối với trường hợp tập trung đất nông nghiệp để thực hiện dự án, thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tập trung đất đai có phải thực hiện theo thủ tục của pháp luật về đầu tư không? Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sẽ quyết định điều gì khi xem xét phương án sử dụng đất? Tiêu chí để quyết định là gì? Trình tự, thủ tục như thế nào? Mối quan hệ giữa thủ tục này với thủ tục của pháp luật về đầu tư như thế nào? Đây là quy định về mặt thủ tục có thể gây khó khăn trong quá trình thực hiện chưa phù hợp xu hướng cải cách về thủ tục hành chính, do vậy cần quy định rõ vấn đề trên.

+ Dự thảo Luật đã sửa đổi theo hướng không hạn chế tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Do vậy đề nghị nên mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

+ Một số tổ chức kinh tế muốn nhận chuyển nhượng từ các hộ có đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất công nghiệp công nghệ cao với quy mô lớn nhưng chưa rõ điều kiện để có thể chuyển nhượng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp. Điều khoản này nên được xem xét và có hướng dẫn, quy định cụ thể chứ không quy định chung chung là phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được

UBND tỉnh chấp thuận.

- *Tại Điểm a Khoản 6 Điều 49 có ghi: Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.* Đề nghị quy định rõ những trường hợp pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất để thống nhất chung và dễ áp dụng.

- Đề xuất bổ sung khoản 7: Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Lý do đề xuất bổ sung: Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính”. Quan điểm vẫn giữ theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 để người sử dụng đất thực hiện các quyền phải đến cơ quan đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký biến động đất đai nhằm đảm bảo việc theo dõi, chỉnh lý hồ sơ địa chính phục vụ cho việc quản lý đất đai, tránh tình trạng đã ký giấy tờ mua bán, chuyển nhượng hoặc đang thế chấp, góp vốn nhưng vẫn thực hiện các thủ tục mua bán, chuyển nhượng cho người khác.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:**

- Điểm a, khoản 1 quy định “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: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;...”. Tuy nhiên, so với quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản quy định chỉ trường hợp chủ đầu tư kinh doanh bất động sản theo hình thức bán có sẵn thì mới cần phải có Giấy chứng nhận, còn 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 (*Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở*). Do vậy cần có sự quy định bảo đảm thống nhất giữa Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

- Tại khoản 4 quy định: 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. Tuy nhiên chưa giao cho cơ quan nào hướng dẫn việc thẩm định Phương án sử dụng đất nông nghiệp trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận. Do vậy, đề nghị dự thảo giao cho Chính phủ quy định cụ thể về trình tự, thủ tục

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.

**Ý kiến 2:** 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 ...

4. Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải thể hiện các nội dung sau: ...

c) Mục đích sử dụng đất;” Đề nghị xem xét bổ sung điều kiện về sự phù hợp của mục đích sử dụng đất (phù hợp với các quy hoạch có liên quan của các ngành)

**Ý kiến 3:**

- Điểm a, khoản 1: Quy định này cần được xem xét lại so với quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Cụ thể, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản quy định chỉ trường hợp chủ đầu tư kinh doanh bất động sản theo hình thức bán có sẵn thì mới cần phải có Giấy chứng nhận, còn 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 (Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở). Do vậy cần điều chỉnh lại quy định của Luật Đất đai cho phù hợp, đồng bộ với quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

- Đề nghị không hạn chế đối tượng nhận quyền sử dụng đất như trong dự thảo nhưng phải quy định rõ và cụ thể đối tượng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp phải vì mục đích phát huy giá trị và đúng mục đích nông nghiệp tránh biến tướng làm mất đất nông nghiệp.

- Khoản 4: Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được UBND tỉnh chấp thuận. Tuy nhiên chưa giao cho cơ quan nào hướng dẫn việc thẩm định phương án sử dụng đất nông nghiệp trình UBND tỉnh chấp thuận. Do vậy, đề nghị dự thảo giao cho Chính phủ quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, cho tặng, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Khoản 5: Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Cần có quy định chuyển tiếp trường hợp đã chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản đã được thực hiện trước khi Luật có hiệu lực, đến khi Luật có hiệu lực mới thực hiện.

**3.5.2. Điều 50**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình**



*và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** Theo quy định tại Điều 50 dự thảo quy định: Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật; b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.

Quy định trên là chur phù hợp với quy định về điều kiện của tài sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Cụ thể, theo quy định tại Điều 54, 55 Luật Kinh doanh bất động sản thì “chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai”; điều kiện để bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là “Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó”.

**Ý kiến 2:** Xem lại điều kiện mua bán tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này: Đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp được hiểu như thế nào? Vì trong trường hợp này có nhiều dự án thuộc trường hợp thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp mà không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để xác định ứng tiền BT, GPMB

### **3.5.3. Điều 51**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** Đề nghị bỏ cụm từ “ trong cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện” để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tích tụ đất đai và tăng thu hút đầu tư vào sản xuất nông nghiệp.

**Ý kiến 2:** Dự thảo quy định: “Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện cho cá nhân khác để thuận lợi

*cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.”*

*Đề nghị sửa lại như sau: “ Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho cá nhân khác trong cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.*

### ***Ý kiến 3:***

- Đề nghị bỏ cụm từ “trong cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện” để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tích tụ đất đai và tăng thu hút đầu tư vào sản xuất nông nghiệp.

- Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện đối với đất nông nghiệp không phải là đất rừng phòng hộ, sản xuất được nhà nước giao đất gắn liền với giao rừng...”

Lý do: Tại Điểm d, Điều 81, Điều 82 Luật Lâm nghiệp quy định: Được chuyển đổi diện tích rừng được giao cho hộ gia đình, cá nhân trong cùng xã, phường, thị trấn.

### **3.5.4. Điều 53**

***\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)***

Tại khoản 2 Điều này của dự thảo quy định các điều kiện chuyển nhượng sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện: Có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 49 của Luật này. Tuy nhiên, điều 49 Luật kinh doanh bất động sản 2014 quy định các điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản hình thành trong tương lai chỉ cần dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, có quy hoạch chi tiết 1/500, hoàn thành phần bồi thường giải phóng mặt bằng... Như vậy giữa khoản 2 Điều 53 Luật đất đai (Sửa đổi) và Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản 2014 đang không khớp nhau, điều này sẽ gây khó khăn trong quá trình thực hiện. Do đó, cần sửa đổi cho phù hợp.

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban,***

*ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** Đề nghị làm rõ khái niệm khu vực quy hoạch phát triển đô thị nằm trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị mở rộng; nhưng khu vực đó xác định là vùng ngoại thị thì có được coi là khu vực quy hoạch đô thị hoặc chỉ là vùng ngoại thị?

**Ý kiến 2:** 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. Việc quy định này rất khó thực hiện, nên giữ nguyên như quy định hiện hành.

#### **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**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Đề nghị: cần phân cấp, phân quyền theo hướng Hội đồng nhân dân cấp trên giải quyết tranh chấp về địa giới hành chính cấp dưới trực tiếp, theo đó Hội đồng nhân dân tỉnh giải quyết tranh chấp địa giới hành chính cấp huyện, Hội đồng nhân dân huyện giải quyết tranh chấp địa giới hành chính cấp xã.

Đồng thời cần bổ sung quy định về nguyên tắc phân chia, cắm mốc địa giới hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính, về quản lý nhà nước về địa giới hành chính. Công tác quản lý địa giới hành chính mới chỉ dựa trên cơ sở hồ sơ pháp lý được thành lập theo Chỉ thị số 364-CT ngày 06/11/1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ) về việc giải quyết những tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính tỉnh, huyện, xã và Nghị định số 119-CP ngày 16/9/1994 của Chính phủ ban hành Quy định về việc quản lý, sử dụng hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới và mốc địa giới hành chính các cấp. Thực tế, theo hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính và thực trạng quản lý địa giới hành chính ở các địa phương cho thấy vẫn còn nhiều điểm chồng lấn, không thống nhất, công tác giải quyết các tranh chấp liên quan gặp rất nhiều khó khăn

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

##### **5.1. Điều 60**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Tại Khoản 2 Điều 60 đề nghị bỏ cụm từ sử dụng đất “*nhằm sử dụng đất tiết kiệm có hiệu quả*”. Lý do: Cụm từ này nhằm giải thích, làm rõ cả một câu ở Điều 2 là không cần thiết, vì tại Khoản 6 của Điều 60 đã ghi: *Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên...*

- Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại khoản 4 Điều 60 Dự thảo nêu: “Quy hoạch sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên”, theo nội dung này không đảm bảo tính khả thi trên thực tế. Bởi vì quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ, khoanh vùng đất chung chung, không thể hiểu hết các công trình tại các địa phương. Trong khi đó, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện theo chỉ tiêu phân bổ, thể hiện đến từng thửa đất, thể hiện chi tiết nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực nên không thể phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp trên. Do vậy, cần điều chỉnh cụm từ “Quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên” thành cụm từ “Quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với “chỉ tiêu” sử dụng đất của quy hoạch, sử dụng đất của cấp trên”.

- Tại Khoản 5 Điều 60 có ghi: *Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất.*

Đề nghị xem xét lại nội dung này vì thời kỳ quy hoạch sử dụng đất các cấp là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm, do vậy việc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất sẽ khiến các địa phương gặp nhiều khó khăn do tại thời điểm lập quy hoạch nhiều vị trí mới chỉ xác định được mục tiêu sử dụng đất theo khu vực trong quy hoạch vùng, chưa có quy hoạch chi tiết thể hiện rõ ranh giới theo từng mục đích sử dụng đất dẫn đến khó khăn trong việc xác định chính xác đến từng thửa đất nằm trong phạm vi công trình, dự án cần thực hiện trong kỳ quy hoạch. Điều này sẽ gây khó khăn trong quá trình thực hiện đối với các công trình theo tuyến, các công trình có diện tích ảnh hưởng lớn. Đề nghị việc xác định vị trí cụ thể đến từng thửa đất của các công trình, dự án chỉ thể hiện trong nội dung Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

Đồng thời trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (quy định tại khoản 2, Điều 65 không thể hiện cụ thể nội dung này.

- Khoản 6 Điều 60: dự thảo đang trùng hai Khoản 6, đề xuất bỏ đi 1 khoản.

- Tại Khoản 7 Điều 60, đề nghị bỏ cụm từ “*ổn định*” vì đã là quy hoạch thì luôn có sự phát triển, quy hoạch sau phải tốt hơn, tiến bộ hơn, khả thi hơn so với quy hoạch trước nếu cứ giữ ổn định thì không phát triển được. Đề nghị bỏ cụm từ “*giữa các thế hệ*” vì đã là Luật thì mang tính khách quan không phụ thuộc vào ý chí chủ quan, vào những con người cụ thể mà mang tính quảng đại quần chúng nhân dân, do đó nếu đề cụm từ này thì pháp luật lại phụ thuộc vào tình cảm, vào ý chí chủ quan.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban,**

***ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

***Ý kiến 1:***

Khoản 1: Bổ sung “Quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối, phân bổ nhu cầu sử dụng đất của các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất đảm bảo không chồng chéo, không xung đột giữa các ngành, lĩnh vực và giữa các đại phương đồng thời đảm bảo tính khả thi.

***Ý kiến 2:*** Tại khoản 1 quy định: *Quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được phê duyệt,...* là chưa phù hợp và trùng ý, đề nghị sửa thành quy định phù hợp với... Quy hoạch sử dụng đất cấp trên đã được phê duyệt. Đồng thời tại nội dung quy định có 2 khoản 6 với nội dung giống nhau là chưa phù hợp.

Nội dung quy định tại khoản 5. “Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất” là khó khả thi và thực hiện trên thực tế, Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện với thời kỳ quy hoạch là 10 năm, là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai cho các mục tiêu phát triển *kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực* và đơn vị hành chính cấp xã nên không thể hiện chi tiết đến từng thửa đất.

**5.2. Điều 62**

***\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)***

Tại Khoản 1 Điều 62 đề nghị điều chỉnh tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất an ninh là từ 50 năm đến 100 năm; tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là từ 30 năm đến 50 năm.

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

Đề nghị bổ sung giới hạn về thời gian thực hiện quy hoạch và giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch và giải phóng mặt bằng. Trường hợp quá thời gian thực hiện giải phóng mặt bằng thì người dân vẫn được thực hiện quyền lợi của mình.

**5.3. Điều 63**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Để đảm bảo không gian cho phát triển kinh tế - xã hội của các tỉnh, tại điểm b khoản 2 Điều này về nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia không nên xác định các chỉ tiêu sử dụng đất và phân bổ đối với đất phát triển hạ tầng (gồm đất giao thông, thủy lợi, cơ sở văn hóa, y tế, giáo dục, thể dục thể thao, tôn giáo, chợ) mà chỉ nên kiểm soát các chỉ tiêu quốc gia và phân bổ đến cấp tỉnh đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp; đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn; đất có di tích lịch sử - văn hóa. Thực tế hiện nay theo Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày... : rà soát lại kết quả thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 cấp huyện, các chỉ tiêu trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng còn khá nhiều nhưng chỉ tiêu đất phát triển hạ tầng đã gần hết đến năm 2030, việc phân bổ như vậy không đồng bộ và khó khăn trong việc thực hiện của các địa phương.

#### **5.4. Điều 64**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

Liên quan đến quy hoạch đô thị chỉ thể hiện tại Khoản 3 Điều 65 Quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất ở cấp huyện (Khoản 3 Điều 65) là chưa đầy đủ, vì vậy có thể bổ sung đối với các thành phố trực thuộc Trung ương có Quy hoạch chung được lập và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì không nhất thiết phải lập quy hoạch sử dụng đất (bổ sung vào Điều 64).

Đề nghị bổ sung đất công trình cấp nước sạch, công trình thoát nước mưa, nước thải vào điểm b khoản 2 Điều 64.

#### **5.5. Điều 65**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

Bổ sung vào khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai về các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người bao gồm: “*thu hồi nhà đất do thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà đất do Nhà nước quản lý*”... Việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ di dời cho các hộ gia đình, cá nhân phải di dời theo quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Tại khoản 2, đề nghị sửa đổi, bổ sung là: “2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm: ..b) Xác định chỉ tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thể hiện thông tin đến từng thửa đất, trừ trường hợp chuyển mục đích đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở sang đất ở; c) Xác định chỉ tiêu các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã được thể hiện thông tin đến từng thửa đất, trừ trường hợp chuyển mục đích đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở sang đất ở...”.

**Ý kiến 2:** Tại khoản 7 Điều 65 yêu cầu “*các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; công trình ngầm, công trình trên không mà không có cùng mục đích với mục đích sử dụng đất tầng bề mặt; diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất thu hồi và phải được xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính.*”

Quy định này sẽ rất khó khăn, vướng mắc, phức tạp và tốn kém trong quá trình triển khai, nhất là đối với các công trình lớn, theo tuyến. Vì kế hoạch sử dụng đất được lập cho thời kỳ dài 10 năm mang tính chất định hướng, chưa xác định rõ mục đích cụ thể tại thời điểm lập kế hoạch. Nếu quy hoạch sử dụng đất đến từng thửa đất sẽ dẫn đến phải điều chỉnh lại quy hoạch trước khi đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì mới có căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất". Do đó việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến từng thửa đất là không cần thiết.

**Ý kiến 3:** Điểm e khoản 2 quy định: Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực hạn chế sử dụng đất liên quan đến nhà đầu tư nước ngoài. Cần có hướng dẫn rõ việc xác định như thế nào với trường hợp này và theo quy định nào của pháp luật khác có liên quan vì nội dung thực tế các địa phương sẽ rất khó thực hiện

*Khoản 3 quy định đối với thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch chung đô thị và quy hoạch phân khu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm,...* là chưa phù hợp vì các quy hoạch này có hướng dẫn cách lập khác nhau, quy hoạch chung đô thị và quy hoạch phân khu không thực hiện xem xét việc phân khai các chỉ tiêu sử dụng đất và rất khó cho cơ quan chuyên môn thực hiện việc thẩm định, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

## 5.6. Điều 68

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)

- Đối với cấp huyện: Dự thảo Luật Đất đai không đề cập đến thời gian lấy ý kiến. Do vậy, để bảo đảm tính đồng bộ trong việc triển khai và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất từ cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện cần quy định rõ thời gian lấy ý kiến vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện là 20 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.

- Tại điểm a khoản 3 Điều 68 quy định cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện, UBND cấp xã về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện cần bổ sung cụm từ “Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên Trang thông tin điện tử của huyện, UBND xã, thị trấn”.

- Đề nghị bổ sung thêm lấy ý kiến của các tổ chức thành viên của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện vì các tổ chức này có chức năng hoạt động riêng biệt và hoạt động theo Luật, Điều lệ riêng của từng tổ chức.

- Đề nghị sửa Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc cấp huyện thành Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam cấp huyện cho thống nhất theo tên gọi chung.

- Đề nghị sửa điểm dân cư thành Nhà văn hóa thôn (bản, bản.....), tổ dân phố hoặc nơi sinh hoạt cộng đồng dân cư.

- Đề nghị quy định rõ đối tượng được đại diện hộ gia đình, cá nhân cho các xã, phường, thị trấn là những ai?

- Đề nghị bổ sung quy định cụ thể đối với trường hợp người dân không đồng thuận với dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có thay đổi điều chỉnh nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không, vì nếu những vấn đề này không được quy định trong Luật thì việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chỉ mang tính hình thức và khó khuyến khích được nhân dân đóng góp ý kiến về vấn đề này.

- Đề nghị bổ sung vào dự thảo các đối tượng lấy ý kiến, nhất là những đối tượng mà sự tham gia của họ vừa có trách nhiệm vừa có giá trị cao như: Các chuyên gia, các nhà quản lý, Luật gia ... và hình thức phản biện xã hội của Mặt trận Tổ quốc các cấp, các tổ chức chính trị - xã hội cấp huyện.

- Đề nghị bổ sung lấy ý kiến đối với việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

Ý kiến khác: Cần xem xét việc quy định lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc cấp huyện, Ủy ban nhân dân



cấp xã, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về Kế hoạch sử dụng đất là không cần thiết vì kế hoạch sử dụng đất hàng năm được lập trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt. Vì vậy tiếp tục lấy ý kiến khi lập kế hoạch sẽ gây mất thời gian cho quá trình thực hiện. Nếu có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thì mới cần tổ chức lấy ý kiến.

### **5.7. Điều 70**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Về thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 70): Theo Dự thảo tại khoản 3, Điều 70 thì UBND cấp tỉnh (hoặc UBND cấp huyện) trình HĐND cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình lên cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Vấn đề này trên thực tế đã vấp phải tình huống: HĐND một năm chỉ họp 2 lần, nếu dự án cần phê duyệt kế hoạch sử dụng đất sau kỳ họp HĐND thì sẽ phải chờ tới kỳ họp HĐND lần tiếp sau mới có thể thông qua và trình phê duyệt. Đề nghị xem xét sửa lại: Quy hoạch sử dụng đất thì trình HĐND thông qua, nhưng đối với kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì chỉ cần thường trực HĐND thông qua trước khi trình cơ quan có thẩm quyền quyết định.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

*Ý kiến 1:* Tại khoản 2 Điều 70 dự thảo Luật Đất đai quy định “ Thủ tướng chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh...UBND cấp tỉnh trình HĐND cùng cấp thông qua quy hoạch kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình TTCP phê duyệt”. Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 19 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương thì thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là Chính phủ (không phải là TTCP như dự thảo Luật Đất đai). Do vậy, đề nghị quy định lại cho thống nhất về thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

*Ý kiến 2:* Điều 70 và Điều 71 đề nghị nghiên cứu bổ sung khi điều chỉnh quy hoạch phải lấy ý kiến rộng rãi trong nhân dân như trong quy trình xây dựng, quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

#### *Ý kiến 3:*

- Khoản 2: Bổ sung “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng cấp tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt”.

- Khoản 3: Bổ sung thẩm quyền Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Quy định rõ việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích Quốc gia, công cộng của địa phương theo thẩm quyền phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua thì trước đó, Hội đồng nhân dân cấp huyện có cần thông qua nội dung này không?

Lý do: Phù hợp với Luật tổ chức của Chính quyền địa phương. Hiện nay, thực tế tại địa phương thực hiện gặp phải vướng mắc trong cách hiểu khi các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật về trình tự, thủ tục phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và kế hoạch sử dụng đất không quy định phải thông qua Hội đồng nhân dân cấp huyện.

### **5.8. Điều 71**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định về căn cứ điều chỉnh quy hoạch. Tuy nhiên, để hạn chế việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm mất tính ổn định của quy hoạch, kế hoạch, cần bổ sung 01 khoản quy định về nguyên tắc lấy ý kiến nhân dân về việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để ngăn ngừa các nhóm lợi ích tác động vào việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vì lợi ích riêng, trục lợi.

Để đảm bảo quản lý chặt chẽ quy hoạch sử dụng đất, không nên quy định “Rà soát quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo định kỳ 05 năm...” (Điều 71) mà chỉ nên quy định: Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có các căn cứ ở khoản 2 Điều 71 dự thảo Luật.

- Khoản 3 Điều 71 nên đưa xuống Điều 74 vì bản chất là thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Thời gian khi thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp huyện cần phân loại dự án và quy định rõ thời gian thực hiện đối với từng loại dự án, vì dự thảo Luật quy định 3 năm là quá dài đối với dự án nhỏ, quá ngắn đối với dự án lớn. Thực tế nhiều dự án sử dụng diện tích đất lớn, quy mô rộng, thời gian triển khai 5 năm, 10 năm, 15 năm thì kế hoạch sử dụng đất cần phân kỳ phù hợp với tiến độ đầu tư.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** + Về thời gian rà soát quy hoạch sử dụng đất: Để đảm bảo quản lý chặt chẽ quy hoạch sử dụng đất, không nên quy định “Rà soát quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo định kỳ 05 năm...” mà chỉ nên quy định: Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có các căn cứ ở khoản 2 Điều 71 Dự thảo Luật.

+ Đề nghị bổ sung quy định việc lấy ý kiến nhân dân về việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để hạn chế việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thường xuyên làm mất tính ổn định của quy hoạch, kế hoạch; ngăn ngừa các nhóm lợi ích tác động vào việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vì lợi ích riêng, trục lợi cũng như để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân. Vì hiện nay nhiều vị trí khi quy hoạch nơi đó là trường, chợ, khu vui chơi trẻ em... dẫn đến khi đấu giá quyền sử dụng đất khu đất đó rất cao. Sau vài năm điều chỉnh quy hoạch, nơi đó không còn là trường, chợ nữa nhưng không lấy ý kiến người dân (do Luật không quy định), điều này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của người dân đã đấu giá khu đất quy hoạch đó.

### **Ý kiến 2:**

- Để đảm bảo quản lý chặt chẽ quy hoạch sử dụng đất, không nên quy định “Rà soát quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo định kỳ 05 năm...” (Điều 71) mà chỉ nên quy định: Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có các căn cứ ở khoản 2 Điều 71 Dự thảo Luật.

- Thời gian khi thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp huyện cần phân loại dự án và quy định rõ thời gian thực hiện đối với từng loại dự án, vì dự thảo Luật quy định 3 năm là quá dài đối với dự án nhỏ, quá ngắn đối với dự án lớn. Thực tế nhiều dự án sử dụng diện tích đất lớn, quy mô rộng, thời gian triển khai 5 năm, 10 năm, 15 năm thì kế hoạch sử dụng đất cần phân kỳ phù hợp với tiến độ đầu tư.

## **5.9. Điều 73**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

- Khoản 1 và khoản 2 Điều này dự thảo bắt buộc phải công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Thời điểm, thời hạn công bố được quy định tại điểm a, b, khoản 3 Điều 73 dự thảo trong đó thời hạn 30 ngày kể từ ngày quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thuộc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt, phải thực hiện việc công bố công khai và việc công khai được thực hiện trong suốt thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Nhưng tại ý 2, khoản 4, Điều 74 dự thảo lại quy định trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh hủy bỏ nhưng không công bố công khai. Việc không công bố công khai

này có trái với quy định tại Điều 73 dự thảo hay không cần xem xét lại. Khoản 4 điều 74 Nhà nước điều chỉnh kế hoạch quy hoạch nhưng không công bố công khai như vậy là trái với điều 73.

Đề nghị mở rộng thêm các hình thức công khai khác như: Công khai trên trên các phương tiện thông tin đại chúng (Quốc gia); Cấp tỉnh cần thông tin trên hệ thống đài phát thanh, truyền hình, trên trang báo viết cấp tỉnh. Cấp huyện cần thông báo rộng rãi trên đài phát thanh cấp huyện và đài truyền thanh xã, thị trấn ...hoặc bằng các hình thức phù hợp khác để mọi người dân đều có điều kiện tiếp cận. Bởi lẽ nếu chỉ công bố công khai bằng các hình thức như trong Luật nêu thì nhiều người dân vẫn không có điều kiện để truy cập vào cổng thông tin điện tử của các cơ quan và nhiều người dân cũng không có điều kiện để đến UBND các cấp để tiếp cận, tìm hiểu về thông tin này được. Đề nghị Luật cần bổ sung thêm các hình thức công bố công khai khác để người dân có điều kiện tiếp cận thuận lợi hơn.

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

Đề nghị rà soát, sử dụng thống nhất thuật ngữ “Cổng thông tin điện tử/Trang thông tin điện tử vì trong dự thảo, Điều 73 “cổng thông tin điện tử” Điều 74 dùng “trang thông tin điện tử”.

#### **5.10. Điều 74**

***\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)***

- Tại Khoản 4, Điều 74 có nêu: “Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà **sau 03 năm** kể từ ngày phê duyệt và được tiếp tục cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất của năm tiếp theo mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất”.

Đề nghị cần có quy định cụ thể đối với từng loại dự án, vì trên thực tế có nhiều dự án bị chậm tiến độ không phải do lỗi của chủ đầu tư mà do công tác giải phóng mặt bằng của một số địa phương gặp khó khăn, phức tạp. Do đó đề nghị bổ sung: Trường hợp dự án chậm ra quyết định thu hồi hoặc chuyển mục đích sử dụng đất mà nguyên nhân chậm không phải do yếu tố chủ quan của chủ đầu tư gây ra, thì xem xét gia hạn thời gian để thực hiện.

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình***

*và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Đề nghị quy định rõ tại khoản 4 Điều 74 các quyền sử dụng đất cụ thể mà người dân không bị hạn chế trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố công khai sau 03 năm kể từ ngày phê duyệt và được tiếp tục cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất của năm tiếp theo mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

### **5.11. Điều 75**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Điều 75 Đất quốc phòng an ninh (mục khi tạm giao cho người sử dụng đất) đến khi thu hồi thì chỉ cần cấp có thẩm quyền thông báo và có quyết định là được mà không cần tổ chức họp dân.

### **5.12. Điều 76**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Xem xét, có phương án xử lý cụ thể nội dung quy định tại khoản 1 và khoản 2, hiện nay các tỉnh đều đang hoàn thiện trình cấp có thẩm quyền phê duyệt Quy hoạch cấp tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó có nội dung Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai. Khi Quy hoạch cấp tỉnh được phê duyệt mới là cơ sở để trình Chính phủ phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp tỉnh và phải thực hiện Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cho phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp tỉnh. Như vậy, trong khi chưa có thời gian tổ chức thực hiện Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong Quy hoạch tỉnh, thực hiện Kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp tỉnh và Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lại phải tiếp tục thực hiện lập Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh sẽ mất rất nhiều thời gian để thực hiện.

Tại khoản 3 quy định: Kế hoạch sử dụng đất được lập đồng thời với lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cùng cấp.... sửa thành đối với Kế hoạch sử dụng đất quốc gia và cấp tỉnh vì chính điều này cũng đã quy định *đối với kế hoạch sử dụng đất năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng cấp huyện được lập đồng thời với lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.*

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

### **6.1. Về mục thu hồi đất:**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Trong mục này điểm mới được bổ sung trong dự thảo Luật. Tuy nhiên việc bổ sung quá nhiều các quy định, gây phức tạp trong tổ chức thực hiện. Nên phân chia thành 02 nhóm:

+ Nhóm thứ nhất là quy định các trường hợp nhà nước phải thu hồi đất, căn cứ, trình tự, thủ tục thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất.

+ Nhóm hai là Quy định rõ trách nhiệm, quyền hạn và nhiệm vụ của cơ quan quản lý quỹ đất; còn nhóm quy định việc bồi thường theo từng loại đất, từng vị trí đất cho từng đối tượng bị thu hồi đất nên chuyển xuống mục 2 để tránh trùng lặp.

Đồng ý với Dự thảo tại Điều 74 dự thảo Luật quy định hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà sau 3 năm không thực hiện. Đề nghị rà soát có biện pháp xử lý các dự án có quy hoạch, kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng kéo dài thời gian thực hiện hoặc không thực hiện gây lãng phí tài nguyên, ảnh hưởng đời sống nhân dân.

- Hiện nay, việc thu hồi đất đang không song song với việc chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, rất nhiều hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất vẫn nhận tiền bồi thường, hỗ trợ. Trong khi cũng thừa đất đó đã được hộ gia đình, cá nhân cầm cố, thế chấp tại các ngân hàng/tổ chức tín dụng. Do đó, đề nghị bổ sung quy định trong việc thực hiện thu hồi đất đối với thừa đất đang thế chấp.

## **6.2. Điều 77**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Bổ sung thêm khoản 11 vào điều 77 quy định quy định về thu hồi đất Làm các công trình phụ trợ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh. Vì, thực tế khi thực hiện thu hồi đất, giao đất có nhiều tên dự án phục vụ cho quốc phòng, an ninh không nằm trong 10 khoản đã quy định tại Điều 77.

## **6.3. Điều 78**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Nội dung quy định tại điều này còn có nhiều ý kiến khác nhau:

- Đề nghị xem lại thứ tự đánh số các khoản: Thiếu khoản 6, Điều 12; Điểm b, khoản 3, điều 78; điểm b, khoản 4 điều 78. Tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 78 không có Điểm b mà từ Điểm a đến Điểm c.

- Cần phải quy định cụ thể, rõ ràng các công trình như thế nào sẽ thuộc trường hợp thu hồi đất vì theo Dự thảo Luật đất đai có những dự án tại khoản 2, khoản 3 cũng thuộc trường hợp tại khoản 1 ví dụ như: dự án tái định cư, dự án chỉnh trang đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng chợ nông thôn... cũng thuộc dự án đầu tư công.

- Đề nghị có quy định cụ thể về mục đích, tiêu chí trường hợp thật cần thiết phải tiến hành thu hồi đất, vì khi thu hồi đất liên quan đến nhiều tổ chức, cá nhân và ảnh hưởng trực tiếp đến sinh kế của người dân, đây là một trong những lĩnh vực nhạy cảm có nhiều khiếu kiện kéo dài. Bên cạnh đó cần quy định cụ thể dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh tại khoản 1; các dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư, dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở, dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở tại khoản 2 là như thế nào để tránh gây khó khăn trong quá trình thực hiện. Đề nghị bổ sung “Dự án xây dựng trụ sở làm việc của các cơ quan trong hệ thống chính trị” vào thu hồi đất

- Nên gộp khoản 3 và khoản 4 để quy định cụ thể là:

Dự án công trình khác gồm:

a) Dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở, chỉ thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;

b) Dự án khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép cho hoạt động khoáng sản...

*Ý kiến khác:* Nội dung góp ý trọng tâm Điều 78 của Dự thảo đã có phạm vi mở rộng và cụ thể hơn so với Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, để thống nhất nhận thức và tránh phát sinh bất cập trong quá trình thực hiện cần làm rõ mục đích, tiêu chí, trường hợp thật cần thiết nhà nước phải tiến hành thu hồi, đặc biệt là những vùng dân có đất bị thu hồi là vùng chuyên về sản xuất nông nghiệp, thủy sản, trồng trọt. Việc thu hồi đất luật cần giải thích rõ các tiêu chí thế nào là vì lợi ích công cộng để tránh việc lạm dụng vì lợi ích tư nhân. Nhà nước phải có chính sách hỗ trợ việc làm, đào tạo nghề để nhân dân ổn định sản xuất đảm bảo đời sống sau thu hồi đất.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Đề nghị quy định cụ thể các loại chợ vì thực tế có nhiều vướng mắc trong giải phóng mặt bằng để triển khai dự án. 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 để có mức giá bồi thường hợp lý.

**Ý kiến 2:** Khoản 2 Điều 78 đề nghị bổ sung thêm: Dự án xây dựng các trung tâm thương mại, siêu thị logistics;

Lý do: Hiện nay các dự án này là các dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất, quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 127.

**Ý kiến 3:** Đề xuất bổ sung quy định và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cụ thể để giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa Nhà nước, chủ đầu tư và người có quyền sử dụng đất, đồng thời giúp các địa phương có sự chủ động trong việc thu hồi đất tùy vào tình hình thực tế.

**Ý kiến 4:** Tại Điều 78 quy định rõ khái niệm về các Dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, nội dung này nên đưa vào phần giải thích từ ngữ và cần có tiêu chí cụ thể hơn để khi áp dụng xác định rõ được các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Bổ sung thêm các trường hợp thu hồi đất để phải GPMB sạch đối với trường hợp dự án phải đấu giá quyền sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sản xuất phi nông nghiệp vào khoản 3 khi đáp ứng tiêu chí, điều kiện tại khoản 4 của Điều này. Tại tỉnh Ninh Bình đang rất khó khăn trong việc xây dựng trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp mà sử dụng đất tại vị trí đất chưa được GPMB mà dự án này không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời bổ sung các loại hình xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương do Ngân sách Nhà nước đầu tư cần phải thu hồi đất gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị và giải thích rõ điểm c khoản 2 Điều 78 quy định thu hồi đất: Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư gồm những công trình nào?

Công tác giải phóng mặt bằng quy định tại Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 còn nhiều vấn đề chưa rõ ràng giữa dự án phát triển kinh tế và dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Cụm từ “phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” trong Điều 62 Luật Đất đai có thể áp dụng vào bất kỳ dự án nào. Theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định HĐND cấp tỉnh thông qua danh mục các dự án phải thu hồi đất chưa xác định rõ các dự án đầu tư công hay ngoài ngân sách nên nhiều dự án không thuộc dự án đầu tư công như dự án giao thông (các dự án cảng của dự án ngoài ngân sách), khu văn hóa, thể thao, vui chơi, giải trí; nghĩa trang, nhà trang lễ; khu sản xuất, chế biến nông sản,... vẫn được xác định thuộc danh mục nhà nước thu hồi đất. Tại tỉnh Ninh Bình vướng mắc dự án khai thác khoáng sản làm VLXD thông thường theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhưng khi sử dụng đất thuê đất trả tiền hàng năm thì không thuộc trường hợp được chuyển nhượng về đất nên rất khó



thực hiện. Dự thảo Luật đã đưa các dự án khai thác khoáng sản thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất đã giải quyết được vướng mắc này tại địa phương.

Cần có tiêu chí cụ thể hơn để khi áp dụng xác định rõ được các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

+ Khoản 2: bổ sung dự án xây dựng chợ tại các vùng đô thị vì đây là dự án công cộng, phục vụ mục đích phát triển kinh tế - xã hội. Cần quy định rõ khái niệm khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung áp dụng cho các tổ chức kinh tế được chấp thuận đầu tư trong trường hợp này.

+ Tại khoản 3 và khoản 4 nên lồng ghép vào với nhau và bổ sung thêm thành các điểm vào khoản 2:

Dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;

Dự án lấn biển do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đầu tư;

Dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép cho hoạt động khoáng sản;

Dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn gồm,...

#### **6.4. Điều 79**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Dự thảo nguyên tắc bồi thường về đất đai khi nhà nước thu hồi... Nếu không có đất bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp có thẩm quyền quyết định. Việc này gây bức xúc người bị thu hồi là giá đất do các cấp có thẩm quyền Quyết định. Từ trước tới nay thường thấp hơn về giá so với thị trường, thậm chí nhiều lần. Vì vậy cần sửa đổi quy định này theo hướng (do UBND cấp có thẩm quyền Quyết định theo giá thị trường).

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Đề nghị bỏ căn cứ được quy định tại Khoản 3 Điều 79 “Tiền độ sử dụng đất thực hiện dự án” vì dự án được giao đất đã được căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án được quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

#### **6.5. Điều 80**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Về thu hồi đất do vi phạm pháp luật, tại điểm b quy định người sử dụng đất có ý hủy hoại đất nhưng việc xác định hành vi có ý là rất khó. Đề nghị người có hành vi hủy hoại đất mà đã bị xử phạt hành chính mà tiếp tục vi phạm thuộc trường hợp thu hồi đất

- Tại Điểm h Khoản 1 Điều 80 có ghi: *Đất sản xuất nông nghiệp không được sử dụng trong thời hạn 36 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng;*

Đề nghị sửa thành: Đất sản xuất nông nghiệp không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng; bởi vì nếu đất nông nghiệp không sử dụng 36 tháng khi đó cỏ dại, cây dại sẽ mọc lên um tùm đất sẽ trở thành đất hoang hóa gây khó khăn cho việc cải tạo lại đất và công tác quản lý đất đai tại địa phương.

Tình trạng bỏ hoang những vị trí đất nông nghiệp khó canh tác hoặc canh tác không hiệu quả hiện nay là khá phổ biến. Do vậy cần cân nhắc điểm này và các quy định có liên quan kỹ lưỡng hơn.

- Đề nghị bổ sung thêm vào khoản 1 điều này mục về “*Hệ số sử dụng đất*” với mục đích ràng buộc nhà đầu tư phải tính toán chính xác diện tích đất sẽ sử dụng cho dự án: cụ thể đề nghị thêm như sau:

*k) “Trong trường hợp đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà diện tích đất chỉ sử dụng thấp hơn hoặc bằng 20% diện tích ghi trong quyết định dự án đầu tư, thì Nhà nước (cấp có quyết định giao đất) thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất”.*

- Đồng tình cao với điểm i (được bổ sung mới so với Luật hiện hành). Đề nghị bổ sung cụm từ “không quá 48 tháng”, cụ thể: *“i) Đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất không quá 48 tháng theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng ...”*

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** Đề nghị không quy định thời điểm hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại khoản 1 Điều 80 chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 của năm phát hiện vi phạm. Điều này sẽ gây khó khăn cho các Nhà đầu

tư nếu thời điểm phát hiện vi phạm là những tháng cuối của năm phát hiện vi phạm.

Đề nghị nên quy định khoảng thời gian tối đa Nhà đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ trên từ thời điểm phát hiện vi phạm.

**Ý kiến 2:** Tại điểm i, khoản 1, Điều 80 quy định như sau: “i) Đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 147 của Luật này.

Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại khoản này phải hoàn thành chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 của năm phát hiện vi phạm, quá thời hạn này mà người sử dụng đất không nộp tiền thì Nhà nước thu hồi đất.

Trường hợp chậm tiến độ quá 48 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà chủ đầu tư chưa hoàn thành dự án đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.”.

Đề nghị quy định rõ trường hợp chậm tiến độ sử dụng đất thì nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuế tăng thêm và trường hợp thu hồi đối với dự án chậm tiến độ quá 48 tháng thì tính tiền thuê đất, tiền thuế tăng thêm hoặc thu hồi đối với toàn bộ dự án hay thu hồi một phần của dự án (phần chậm). Chẳng hạn dự án khu đô thị, nhà ở của dân cư đã làm xong nhưng khu thương mại, bể bơi, sân thể thao hàng chục năm chủ đầu tư bỏ không hoàn thiện, bỏ hoang.

**Ý kiến 3:** Tại điểm b khoản 1 quy định các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai: “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 sửa đổi là: “b) Người sử dụng đất có hành vi hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm” do xác định hành vi cố ý là rất khó nên đề nghị quy định người có hành vi hủy hoại đất mà đã bị xử phạt hành chính mà tiếp tục vi phạm thì thu hồi.

**Ý kiến 4:**

- Tại điểm b, khoản 1, Điều 80: “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”.

Kiến nghị: Việc xác định hành vi cố ý là rất khó. Vì vậy, đề nghị người có hành vi hủy hoại đất mà đã bị xử phạt hành chính mà tiếp tục vi phạm là thu hồi.

- Điểm e, khoản 1: xem xét sửa đổi không nên phân biệt không được chuyển quyền sử dụng đất hay được chuyển quyền sử dụng đất. Lý do: đã là đất lấn chiếm thì nhà nước phải có trách nhiệm thu hồi lại đất khi để lấn chiếm.

- Điểm h, khoản 1: Bỏ cụm từ “liên tục” tránh việc sử dụng đất đối phó của người sử dụng đất; Bổ sung: Đất sản xuất nông nghiệp không được sử dụng trong thời hạn 36 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng; 12 tháng đối với trường hợp đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất được nhà nước giao đất gắn liền với giao rừng không tiến hành liên tục hoạt động bảo vệ và phát triển rừng...”

Lý do: tại Điểm b, Khoản 1 Điều 22 Luật Lâm nghiệp quy định: Thu hồi rừng Chủ rừng không tiến hành hoạt động bảo vệ và phát triển rừng sau 12 tháng liên tục kể từ ngày được giao, được thuê rừng, trừ trường hợp bất khả kháng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận;

- Điểm i, khoản 1: Xem xét rút ngắn thời gian từ 48 tháng xuống còn 36 tháng để tránh lãng phí nguồn lực đất đai và nên phân loại đất với từng lĩnh vực dự án đầu tư.

- Cần quy định cụ thể trình tự, thủ tục thu hồi đất, trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định về đầu tư.

**Ý kiến 5:** Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng **trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.** Tuy nhiên tại Luật Đầu tư

Tuy nhiên tại điểm c khoản 1 Điều 80: cần làm rõ khái niệm “không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố, công khai tại thời điểm giao đất, cho thuê đất” để đưa vào trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai

Tại điểm g khoản 1 Điều 80: Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước là yêu cầu thực hiện tất cả các nghĩa vụ hay trường hợp không thực hiện một trong nghĩa vụ quy định tại Điều 31 (chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai như chưa nộp tiền thuê đất và đã bị xử lý vi phạm hành chính nhưng không chấp hành, ... có thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai hay không?);

Điểm i khoản 1 Điều 80 dự thảo Luật: Đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà **không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư** thì chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 147 của Luật này **mà không quy định rõ đất**

được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ là **bao nhiêu tháng** so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư và phải bổ sung **kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa vào đất sử dụng** thuộc trường hợp phải thu hồi đất. Đồng thời trường hợp chậm tiến độ quá 48 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư phải bổ sung thêm cụm từ **“kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa vào đất sử dụng”** vì nhiều trường hợp kể từ khi chấp thuận đầu tư đến thời điểm giao đất trên thực địa kéo dài do nguyên nhân khách quan như chưa GPMB xong.

Cần quy định cụ thể trình tự, thủ tục thu hồi đất trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo pháp luật về đầu tư trong Nghị định của Chính phủ và cơ quan thực hiện chuyển thông tin đề nghị Chủ đầu tư nộp khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất chậm tiến độ và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 147 của Luật này.

Thực tế hiện nay, việc thu hồi đất do chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư chưa được quy định trình tự, thủ tục riêng trong Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật nên rất khó thực hiện.

## 6.6. Điều 82

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Tại điểm d, khoản 2, thẩm quyền của UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất, trong trường hợp đất thu hồi có cả đối tượng quy định tại khoản 1 (thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh) nêu điểm này sẽ mâu thuẫn với khoản 1?

Đề nghị trong trường hợp này nên bổ sung thêm cụm từ **“Phải có sự đồng ý bằng văn bản của UBND tỉnh”** thì mới được thu hồi.

- Cũng từ trường hợp thu hồi đất (Điều 82) liên hệ với Điều 123 về thẩm quyền giao đất và cho thuê đất của cấp tỉnh, cấp huyện, có mâu thuẫn... Đề nghị nên thông nhất **“Cấp nào có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thì cấp đó có quyền thu hồi đất”**.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

+ Tại điểm d khoản 2 Điều 82 quy định: Thẩm quyền UBND huyện thu hồi đất trong trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng tổ chức và hộ gia đình, cá nhân. Tuy nhiên tại khoản 2 Điều 193 quy định đất quốc phòng, an ninh thuộc thẩm quyền quản lý của UBND cấp tỉnh. Dẫn đến trong thực tế sẽ có trường hợp thu hồi có cả đối tượng đất quốc phòng, an ninh và của hộ gia đình, cá nhân thì có thuộc thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện hay

không? hay phải tách riêng đất quốc phòng, an ninh do UBND cấp tỉnh thu hồi đất, hiện gây khó khăn cho công tác thu hồi đất

+ Tại điểm c khoản 2 dự thảo quy định thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường thị trấn của UBND huyện. Nếu quy định như dự thảo dẫn đến sau khi UBND huyện hoàn chỉnh quy trình thu hồi đất lại phải tiếp tục trình UBND tỉnh giao đất, dẫn đến phát sinh nhiều bước, nhiều quy trình thủ tục hành chính. Do vậy, đề nghị dự thảo Luật quy định thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường thị trấn thuộc UBND cấp tỉnh.

### 6.7. Điều 83

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Dự thảo cần bổ sung quy định về hiệu lực của thông báo, bởi trên thực tế hiện nay nhiều dự án đã thông báo thu hồi trên dưới 10 năm nhưng không cơ quan nào tiến hành thực hiện thu hồi, ảnh hưởng đến đời sống hàng ngày. Đề nghị bổ sung thời hạn có hiệu lực đối với các thông báo thu hồi đất, ví dụ như tính từ 01 năm kể từ ngày ra thông báo, nếu không thực hiện thu hồi đất thì đương nhiên thông báo đó hết hiệu lực và nếu muốn thu hồi phải bắt đầu lại toàn bộ quá trình kể từ bước họp bàn phương án với người dân có đất bị thu hồi. Đối với các dự án có quy mô nhỏ thì có thể áp dụng thời hạn của thông báo là 06 tháng để bảo đảm tiến độ thực hiện, những dự án quy mô lớn hơn, phức tạp trong việc thu hồi đất thì có thể dùng các mức thời hạn từ 01 đến 02 năm. Đặc biệt, nên áp dụng thời hạn có hiệu lực tối đa của các thông báo thu hồi đất, bởi sau khoảng thời gian này giá trị của vật tư sẽ có thay đổi ít nhiều khiến cho giá trị dự án cũng có sự chênh lệch so với ban đầu nên các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ban đầu cũng sẽ không còn phù hợp, cần phải chỉnh sửa lại toàn bộ thì mới bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của người dân có đất bị thu hồi.

- Tại Khoản 1 Điều 83, có ghi: “ *Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất biết chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi; tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”.

Nội dung này còn nhiều quan điểm khác nhau:

+ Ý kiến 1: Đề nghị điều chỉnh thời gian gửi văn bản thông báo thu hồi đất, vì việc gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi chủ sở

hữu tài sản gắn liền với đất biết chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp là quá dài so với sự cần thiết để triển khai thực hiện 01 dự án. Do đó đề nghị cần quy định thời gian 30 ngày đối với đất nông nghiệp và 60 ngày đối với đất phi nông nghiệp hoặc khi cơ quan nhà nước gửi thông báo thu hồi đất mà 100% người bị thu đất đã đồng thuận thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện ban hành quyết định thu hồi ngay.

+ Ý kiến 2: Liên quan đến các thủ tục thông báo thu hồi đất, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định thời gian thông báo thu hồi đất 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp (giữ nguyên theo Luật 2013), tuy nhiên dựa trên thực tế.

+ Ý kiến 3: rút ngắn bớt thời gian vì nhiều khi đối tượng thu hồi đất đôi khi có 2 loại đất là đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp. Người dân đã đồng ý, đồng thuận cùng nhóm đất nông nghiệp thì không cần thiết theo đúng quy định 180 ngày mà có thể giải quyết nhanh cho người dân.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

- Khoản 1: Xem xét rút ngắn thời gian thông báo và bổ sung đối với trường hợp người có đất bị thu hồi có sử dụng cả đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp trong cùng khu đất.

- Cần bổ sung quy định về hiệu lực của thông báo thu hồi đất, bởi trên thực tế hiện nay nhiều dự án đã thông báo 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.

## **6.8. Điều 84**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

Công tác GPMB giao cho cơ quan chuyên trách về GPMB ở cấp huyện (thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc Ban Giải phóng mặt bằng cấp huyện), lý do: Hiện nay Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập với nhân sự từ các phòng chuyên môn, điều này dẫn đến sự chòng chéo khi thực hiện nhiệm vụ giữa Hội đồng GPMB và Hội đồng Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Bên cạnh đó biên chế các phòng chuyên môn mỏng, khi tập trung cho công tác GPMB sẽ dẫn đến không có thời gian để làm công tác quản lý nhà nước, công việc chuyên môn, ảnh hưởng đến tiến độ và chất lượng công việc.

Tại Điểm b Khoản 1 Điều 84 có ghi: *Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập đối với từng dự án bao gồm: Lãnh đạo Ủy ban nhân dân làm Chủ tịch; đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp; đại diện cơ quan Tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã có đất bị thu hồi; đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi. Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

Đề nghị bỏ đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam cùng cấp, vì 2 đơn vị trên thực hiện chức năng giám sát, nếu nằm trong Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì hoạt động giám sát không được khách quan.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

+ Điểm a khoản 1: cần quy định rõ đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, GPMB là Tổ chức phát triển quỹ đất, không quy định chung chung đơn vị có chức năng thực hiện. Đồng thời cần quy định cách thức kiện toàn, hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất để bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo đúng tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW của Bộ Chính trị.

Thực tế hiện nay, việc quy định Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do UBND cấp huyện thành lập với từng dự án thường thực hiện kiêm nhiệm, các thành viên trong Hội đồng từ nhiều phòng chuyên môn của huyện tham gia, vừa thực hiện kê khai, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, vừa thực hiện thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sẽ không đảm bảo khách quan.

Tại khoản 2 Điều này: cần quy định rõ cơ quan tại điểm a khoản 1 và UBND cấp xã có trách nhiệm quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất do Nhà nước đã thu hồi nhưng chưa giao, cho thuê.

## **6.9. Điều 85**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

- Điều 85 của dự thảo Luật quy định hình thức lấy ý kiến của người dân về phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư bao gồm:

(1) Hình thức lấy ý kiến (họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi).



Đề nghị bổ sung thêm hình thức lấy ý kiến bằng văn bản phương án bồi thường, hỗ trợ cho người dân trong khu vực có đất thu hồi.

(2) Trách nhiệm lấy ý kiến và tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng.

Đề nghị: Tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng chủ trì phối hợp với UBND cấp xã có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu, giải trình.

(3) Thời gian, đối tượng, nội dung lấy ý kiến:

+ Thời gian: 20 ngày.

+ Đối tượng: Người có đất thu hồi, cộng đồng dân cư của khu dân cư có đất thu hồi, UBND cấp xã.

+ Nội dung lấy ý kiến: Phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư.

+ Đề nghị nên bổ sung: Tùy theo quy mô dự án có thể bổ sung thêm phương án lấy ý kiến người dân thông qua phương tiện truyền thông, lấy ý kiến qua các tổ chức ở cơ sở thôn phố, xã phường; bố trí thời gian phù hợp để lấy ý kiến (không quá ngắn) để thu thập được nhiều ý kiến, nhất là các đối tượng trực tiếp thụ hưởng.

- Việc xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm”. Theo thực tế triển khai thì còn thiếu nội dung “xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường đất”. Vì vậy cần bổ sung thêm nội dung này sau khi thông báo thu hồi đất, đo đạc địa chính khu đất và tiến hành trước thời điểm họp dân kiểm đếm. Thông thường khi tiến hành kiểm đếm thì người dân luôn hỏi chính sách bồi thường, trong đó người sử dụng đất quan tâm nhất là giá bồi thường đất. Khi nhà nước thu hồi đất thì mức giá đền bù sẽ như thế nào? Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi bỏ quy định khung giá đất, đây là chủ trương đổi mới công tác quản lý chính sách đất đai của Nghị quyết hội nghị Trung ương 5 khóa XIII. Tuy nhiên, để đảm bảo tính khả thi, dự thảo cần có quy định cụ thể hơn về cách thức xác định giá để đảm bảo hài hòa lợi ích của các chủ thể liên quan.

- Khoản 3 Điều 85:

+ Đối với trường hợp thu hồi để đấu giá quyền sử dụng đất thì trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải xác định quỹ đất bố trí tái định cư, bồi thường bằng đất trong khu vực dự án 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.

+ Xem lại quy định: Đối với trường hợp thu hồi để đấu giá quyền sử dụng đất thì trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải xác định quỹ đất bố trí tái định cư vì theo quy định tại khoản 2 Điều 78 thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng gồm các dự án dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở, dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở. Không thu hồi các dự án có đất ở thì sẽ không có tái định cư.

+ Điểm b khoản 3 quy định: *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.*

Đề nghị Luật quy định rõ cơ quan nào có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thống nhất chung, tránh trường hợp lúng túng khi thực hiện thẩm định.

- Khoản 4 Điều 85

+ Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 87 của Luật này.

+ Cần quy định cụ thể sau bao nhiêu ngày vận động thuyết phục thì sẽ ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

Tại điểm d khoản 4 Điều 85, điểm a khoản 2 Điều 86, điểm a khoản 2 Điều 87 cần bổ sung quy định Sau khi vận động, thuyết phục: Cần thêm cụm từ “và lập biên bản.” (Vì đây là chứng cứ để nếu người bị thu hồi đất cố tình không chấp hành kiểm đếm khi có quyết định cưỡng chế kiểm đếm thì không có cơ sở để khiếu nại tố cáo trách phát sinh vụ án hành chính sau này). Đề nghị quy định cụ thể sau bao nhiêu ngày vận động thuyết phục thì sẽ ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

- Tại khoản 6 Điều 85 quy định: Việc thu hồi đất chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành tái định cư. Quy định này chưa cụ thể việc thu hồi đất chỉ được thực hiện khi có quyết định giao đất Tái định cư cho công dân hay khi có phương án bố trí tái định cư được công khai nội dung này cần gì cụ thể tránh khiếu kiện.

Đề nghị sửa đổi, bổ sung về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Bởi tại khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai hiện hành quy định: *“3. Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau: a) UBND cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày...”*

Tuy nhiên, trong thực tế hiện nay có những dự án thu hồi đất lớn, có nhiều hộ gia đình bị ảnh hưởng nên việc quy định ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày là không thể thực hiện được.

Do đó, kiến nghị sửa đổi, bổ sung như sau: "a) UBND cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày; trường hợp quy

mô dự án lớn (trên 100 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất) thì việc ban hành Quyết định được thực hiện dài hơn nhưng không quá 30 ngày kể từ ngày ban hành quyết định đầu tiên của dự án

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Tại điểm a khoản 3 quy định: “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,...”.

Đề nghị sửa đổi: “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 phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân trong khu vực có đất thu hồi, ...”.

**Ý kiến 2:** Đề nghị bổ sung thêm nội dung “xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, nguồn gốc, thời điểm hình thành tài sản” thành “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, ... quá trình sử dụng đất, nguồn gốc, thời điểm hình thành tài sản”.

### **Ý kiến 3:**

Việc lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Tại “khoản 2, Điều 85 về việc xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm”. Theo thực tế triển khai thì còn thiếu nội dung “xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường đất”. Vì vậy cần bổ sung thêm nội dung này sau khi thông báo thu hồi đất, đo đạc địa chính khu đất và tiến hành trước thời điểm họp dân kiểm đếm. Thông thường khi tiến hành kiểm đếm thì người dân luôn hỏi chính sách bồi thường, trong đó người sử dụng đất quan tâm nhất là giá bồi thường đất. Khi nhà nước thu hồi đất thì mức giá đền bù sẽ như thế nào? Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi bỏ quy định khung giá đất, đây là chủ trương đổi mới công tác quản lý chính sách đất đai của Nghị quyết hội nghị Trung ương 5 khóa XIII. Tuy nhiên, để đảm bảo tính khả thi, dự thảo cần có quy định cụ thể hơn về cách thức xác định giá để đảm bảo hài hòa lợi ích của các chủ thể liên quan.

- Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất Vấn đề bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, nội dung quy định trong dự thảo khá hợp lý, sát thực tiễn như: dự thảo quy định Điều 89 về 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. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, việc hỗ trợ, tái định cư của người có đất bị thu hồi chưa thỏa

đáng dẫn đến tình trạng người dân không đồng thuận, bức xúc làm phát sinh các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Do đó, 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” (Điều 89), cần tính đến tính chất công việc của người bị thu hồi, trượt giá, tạo công ăn việc làm sau thu hồi...? Việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất và cần được thực hiện một cách công khai có giám sát thực hiện đúng quy định về giá, bảo đảm quyền lợi tốt nhất cho người dân có đất bị thu hồi, đồng thời, việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cũng phải bảo đảm khách quan, dân chủ, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật. Việc tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tránh xảy ra các tranh chấp dai dẳng kéo dài dễ trở thành điểm nóng cho các đối tượng thù địch lợi dụng các quyền tự do dân chủ để kích động, chống phá Đảng và Nhà nước.

Tại “Khoản 2 Điều 94 về bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở có quy định hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bố trí tái định cư thông qua hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật. Trong quá trình áp dụng, người dân có đất bị thu hồi thường đề nghị tái định cư nếu được vì cấp đất tái định cư có giá hợp lý hơn nên người dân vẫn thích đất tái định cư cho dù vẫn còn thừa đất khác có thể xây dựng nhà ở. Ngoài ra, thừa đất có thể ở có thể ở địa phương khác như khi thu hồi ở thành phố nhưng còn đất ở quê hoặc ngược lại. Vì vậy, Dự thảo Luật cần quy định cụ thể hơn. Trường hợp người sử dụng đất vi phạm do khai báo không trung thực để hưởng chính sách tái định cư, hoặc cơ quan thực hiện bồi thường tái định cư do sơ suất để xảy ra sai phạm thì chế tài xử lý thế nào? Khắc phục ra sao khi để xảy ra sai phạm.

#### **6.10. Điều 86**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Tại điểm a Khoản 4 Điều 86 có ghi: *Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế;*

Đề nghị quy định rõ *Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế* gồm những thành phần nào để tránh lúng túng khi áp dụng Luật.

- Tại điểm d khoản 2 điều này quy định trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì UBND cấp xã lập biên bản.

Đề nghị: Bỏ xung từ “**cố tình**” vào trước từ “**vắng mặt**” vì thực tế trong quá trình cưỡng chế người bị cưỡng chế vắng mặt vì lý do chính đáng và họ không có ý định chống đối việc kiểm đếm.

- Tại khoản 2 đã nêu rõ các điều kiện để thực hiện cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc (từ Mục a đến mục d), phần ghi thêm: *Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì UBND cấp xã lập biên bản.*

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Khoản 4: cần quy định cụ thể thành lập Ban Cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc và trình tự thực hiện theo quy định như quy định Cưỡng chế thu hồi đất.

- Tại Khoản 3 Điều 89 quy định “Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi”. Đề nghị quy định cụ thể nội dung xác định giá trị đất, diện tích đất để giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi trong trường hợp này như thế nào ?

- Tại Khoản 1 Điều 94 quy định “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở...mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc bằng tiền **hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi...**”. Đề nghị quy định cụ thể việc bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.

### **6.11. Điều 87**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

Có các ý kiến khác nhau:

Ý kiến 1: Sửa lại điểm a khoản 2 Điều 87 như sau: “a) Quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành mà người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;” bỏ cụm từ “cơ quan tài nguyên và môi trường”.

Ý kiến 2: Nhất trí với nguyên tắc cưỡng chế thu hồi đất mà dự thảo đưa ra: Công khai, khách quan, trật tự, an toàn đúng pháp luật; thời điểm cưỡng chế bắt đầu trong giờ hành chính; không cưỡng chế trong thời gian từ 22 giờ đến 6 giờ sáng ngày hôm sau.... Trên thực tế có những cuộc cưỡng chế thu hồi đất do tính chất phức tạp, tài sản trên đất là công trình lớn, tài sản nhiều, việc kiểm

đếm, giao nhận phức tạp kéo dài trên 24 giờ, trong trường hợp đó việc cưỡng chế cần được một cách liên tục. Nếu dừng việc cưỡng chế trong khoảng thời gian đó thì việc gián đoạn thời gian đó gây nên nhiều khó khăn phức tạp. Đề nghị sửa đổi bổ sung điểm c khoản 1 điều này như sau: “*Trong trường hợp cưỡng chế kéo dài trên 24 giờ thì việc cưỡng chế sẽ được thực hiện liên tục cho đến khi kết thúc việc cưỡng chế....*”

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Đề nghị bổ sung nội dung: “đôi với tài sản dễ hư hỏng, phải bảo quản có điều kiện, vật nuôi thì được phép thanh lý ngay” thành “Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trường hợp trên khu đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; đôi với tài sản dễ hư hỏng, phải bảo quản có điều kiện, vật nuôi thì được phép thanh lý ngay; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán”.

Đồng thời, đề nghị 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**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

Khoản 5 Điều 88: Trong dự thảo đã đưa ra giả định người có đất bị trưng dụng, chủ sở hữu tài sản có đất bị trưng dụng không chấp hành quyết định trưng dụng thì phải cưỡng chế. Nhưng dự thảo chưa đưa ra nguyên tắc, điều kiện, trình tự thủ tục, thẩm quyền và trách nhiệm của tổ chức cá nhân trong việc cưỡng chế quyết định trưng dụng đất. Do vậy đề nghị bổ sung vào Điều 88 một khoản quy định về những nội dung đã nêu trên có thể dẫn chiếm việc áp dụng này như quy định về cưỡng chế thu hồi đất quy định tại điều 87 của dự thảo luật.

## **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**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ**

*chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Liên quan đến vấn đề bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, nội dung quy định trong dự thảo khá hợp lý, sát thực tiễn. Cụ thể, 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; Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với người bị thu hồi đất thời gian qua từng bước hoàn thiện theo hướng tạo điều kiện ngày càng tốt hơn cho người có đất bị thu hồi, ổn định đời sống và sản xuất. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, việc hỗ trợ, tái định cư của người có đất bị thu hồi chưa thỏa đáng dẫn đến tình trạng người dân không đồng thuận, bức xúc làm phát sinh các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.

Do đó, 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”, tính đến tính chất công việc của người bị thu hồi, trượt giá, tạo công ăn việc làm sau thu hồi... Việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất và cần được thực hiện một cách công khai có giám sát thực hiện đúng quy định về giá, bảo đảm quyền lợi tốt nhất cho người dân có đất bị thu hồi, đồng thời, việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cũng phải bảo đảm khách quan, dân chủ, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật, việc tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tránh xảy ra các khiếu kiện kéo dài dễ trở thành điểm nóng đơn thư khiếu kiện lâu dài.

- Đề nghị bổ sung nguyên tắc khi bồi thường bằng đất hoặc bằng tiền thì khi bồi thường phải bằng hoặc cao hơn giá trị đất cũ khi Nhà nước thu hồi đất.

- Tại Khoản 2 Điều 89 có ghi: *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.*

Đề nghị làm rõ nội hàm cụm từ “*điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ*”. 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”, tính đến tính chất công việc của người bị thu hồi, trượt giá, tạo công ăn việc làm sau thu hồi, ...

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: Nên bỏ cụm từ (*đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ*) bằng cụm từ (*bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở phù hợp với quy hoạch khu dân cư, đảm bảo đầy đủ cơ sở hạ tầng đã được quy hoạch tại địa phương*). **Lý do:** Định nghĩa từ đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ là rất khó, người có đất thu hồi thường gây khó khăn cho Hội đồng GPMB và không xác định được vị trí nào là bằng, là tốt hơn.....

Việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cần thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất, việc bồi thường khu Nhà nước thu hồi đất cần đảm bảo dân chủ, công khai, kịp thời và đúng quy định.

- 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.*

Đề nghị bỏ nội dung này vì nếu quy định như trên rất khó cho địa phương khi áp dụng, đồng thời rất dễ nảy sinh tiêu cực trong quá trình bồi thường về đất.

- Tại khoản 4 Điều 89: Việc tổ chức xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất. Cần bổ sung các tiêu chí cụ thể quy định phải hoàn thành khu tái định cư bao nhiêu ngày trước khi tiến hành thu hồi đất, nếu không hoàn thành thì phải có phương án bồi thường thay thế như thế nào?

- Tại khoản 5 Điều 89 đề nghị sửa thành: 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, đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** - Trong quá trình thực hiện, việc hỗ trợ tái định cư của người có đất bị thu hồi còn có tình trạng người dân không đồng thuận, bức xúc làm phát sinh các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Đề nghị dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thể chế hoá các quy định nhằm đảm bảo quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi, cụ thể hoá các tiêu chí thế nào là “tốt hơn nơi ở cũ” (theo Khoản 2 Điều 89 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)).

- Cũng tại khoản 2, Điều 89 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định 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 nơi ở cũ” là đúng nhưng chưa đủ để đảm bảo bình đẳng giới vì chủ thể được bồi thường là người có đất bị thu hồi. Như vậy, con dâu hoặc con rể sống chung với gia đình nhà chồng hoặc nhà vợ là người trực tiếp sử dụng đất bị thu hồi, bị mất nguồn sinh kế lại bị loại khỏi các chính sách bồi thường cũng như hỗ trợ của Nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất. Vì vậy, Nhà nước cần có quy định mở rộng chủ thể được hưởng chính sách bồi thường và hỗ trợ đến những người trực tiếp sử dụng đất, hay có sự ảnh hưởng trực tiếp khi bị thu hồi đất.

**Ý kiến 2:**



Khoản 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*"

*Ý kiến góp ý:* Đề nghị cần thể chế hóa rõ hơn các quy định về tiêu chí thế nào là tốt hơn nơi ở cũ trong Luật hoặc các Nghị định, Thông tư hướng dẫn để có căn cứ áp dụng.

Khoản 4: "*Việc tổ chức xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất.*"

*Ý kiến góp ý:* Theo Luật Đầu tư công, các dự án đầu tư công thường có tổng thời gian thực hiện không dài, bao gồm rất nhiều bước từ chủ trương đầu tư, thiết kế, đấu thầu và thi công. Để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư công, đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung điều khoản trên theo hướng: "Đối với các dự án đầu tư công, khi đã xác định được vị trí tái định cư và được người dân đồng thuận thì có thể bố trí chỗ ở tạm hoặc hỗ trợ thuê chỗ ở cho người dân để sớm bàn giao mặt bằng cho dự án".

**Ý kiến 3:** - Khoản 2: Trong quá trình thực hiện, việc hỗ trợ, tái định cư của người có đất bị thu hồi chưa thỏa đáng dẫn đến tình trạng người dân không đồng thuận, bức xúc làm phát sinh các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Do đó, 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", cần ghi tiêu chí cụ thể hóa như giao thông thuận lợi, nước sinh hoạt, đất, sản xuất, điện, ... để so sánh khi chuyển từ nơi cũ sang nơi mới; cần tính đến tính chất công việc của người bị thu hồi, trượt giá, tạo công ăn việc làm sau thu hồi...? Việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất và cần được thực hiện một cách công khai có giám sát thực hiện đúng quy định về giá, bảo đảm quyền lợi tốt nhất cho người dân có đất bị thu hồi, đồng thời, việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cũng phải bảo đảm khách quan, dân chủ, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật. Việc tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tránh xảy ra các tranh chấp dai dẳng kéo dài dễ trở thành điểm nóng cho các đối tượng thù địch lợi dụng các quyền tự do dân chủ để kích động, chống phá Đảng và Nhà nước.

- Tiền bồi thường đất khi thu hồi giá trị phải bằng hoặc gần bằng giá thị trường tại thời điểm đó, đảm bảo việc thu hồi đất không có thắc mắc, khiếu kiện, ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng.

- Đề nghị làm rõ nội hàm và cụ thể hóa các tiêu chí như thế nào khi đề nghị đền bù tái định cư cho người dân khi bị giải tỏa là bằng hoặc hơn khi đến nơi ở mới. Phải cụ thể không chung chung theo khái niệm mơ hồ là bằng hoặc hơn.

- Bổ sung nguyên tắc tại Điều 3, trường hợp hộ gia đình có đất nông nghiệp bị thu hồi để thực hiện dự án đô thị đấu giá đất ở hoặc đất thương mại dịch vụ nếu địa phương có đất để bồi thường thì được xem xét bồi thường bằng

đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với đơn giá đất cụ thể trước và sau khi quy hoạch lý do bổ sung có nhiều trường hợp thuộc diện thu hồi đất nông nghiệp nhưng có nhu cầu được giao đất ở trong quy hoạch đang được GPMB vì nhiều ý kiến hộ gia đình đông con có nhu cầu về nhà ở nhưng lại không đủ khả năng về tài chính để đấu giá đất sau khi đã GPMB.

- Đề nghị bổ sung: Đối với các dự án nhà ở thương mại, các dự án kinh tế nói chung do các nhà đầu tư thực hiện thì nhà đầu tư phải tự thỏa thuận với người sử dụng đất để thu hồi đất, bồi thường giá trị đất bị thu hồi. Lý do: việc bổ sung quy định này vào dự thảo nhằm xác định rõ mục đích của dự án đó là gì, nếu dự án thương mại thì nhà đầu tư phải tự thỏa thuận với người sử dụng đất. Còn dự án vì mục đích công cộng, cộng đồng, quốc phòng, ... mới do Nhà nước thu hồi.

### **7.1.2. Điều 90**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Khoản 1, Điều 90 quy định điều kiện bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân “hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp” còn chưa rõ ràng, gây nhiều tranh cãi, khó áp dụng trong thực tiễn. Vì quy định điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ đều gắn với điều kiện phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên các trường hợp nhà nước thu hồi đất đều đã được quy hoạch cho các dự án, công trình (không còn đủ điều kiện cho cấp Giấy chứng nhận nữa).

*Do đó, cần sửa đổi* quy định này theo hướng: có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này (trừ điều kiện phải phù hợp với qui hoạch sử dụng đất) mà chưa được cấp.

### **7.1.3. Điều 91**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Tại Khoản 1 Điều 91. Các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

Đề nghị bổ sung thêm: Điểm e) Đất khai hoang để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

#### 7.1.4. Điều 92

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Tại Khoản 1 Điều 92 có ghi: *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.*

Đề nghị bỏ nội dung **“hoặc bằng nhà ở”**, vì nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nếu bồi thường bằng nhà ở gặp rất nhiều khó khăn trong công tác thu hồi đất GPMB.

- Tại Khoản 3 Điều 92: *Đối với đất nông nghiệp sử dụng trước 01/7/2004, đối với diện tích đất “...không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất...” (sử dụng sai mục đích) vẫn được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, thì sẽ có mâu thuẫn với việc bồi thường về tài sản trên đất (có được bồi thường 100% hay không?).* Đề nghị xem xét cụ thể lại nội dung này.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

*Ý kiến 1:* Tại khoản 1, quy định: *“ 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.”*

Đề nghị bỏ cụm từ "hoặc bằng nhà ở" và "quỹ nhà ở". Vì không thực hiện bồi thường bằng nhà ở đối với việc thu hồi đất nông nghiệp.

*Ý kiến 2:* Khoản 3: *Đối với đất nông nghiệp sử dụng trước 01/7/2004, đối với diện tích đất “...không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất...” (sử dụng sai mục đích) vẫn được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, thì sẽ có mâu thuẫn với việc bồi thường về tài sản trên đất (có được bồi thường 100% hay không?).* Đề nghị xem xét cụ thể lại nội dung này.

#### 7.1.5. Điều 94

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp*

nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)

- Tại Khoản 1 Điều 94 có ghi: *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất.*

Đề nghị bỏ cụm từ: **“hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác”** vì nhà nước thu hồi đất ở, nếu bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác gặp rất nhiều khó khăn trong công tác thu hồi đất GPMB.

- Tại Khoản 2 Điều 94: Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở có quy định hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bố trí tái định cư thông qua hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật. Trong quá trình áp dụng, người dân có đất bị thu hồi thường đề nghị tái định cư nếu được vì cấp đất tái định cư có giá hợp lý hơn nên người dân vẫn thích đất tái định cư cho dù vẫn còn thửa đất khác có thể xây dựng nhà ở. Ngoài ra, thửa đất có thể ở có thể ở địa phương khác như khi thu hồi ở thành phố nhưng còn đất ở quê hoặc ngược lại. Vì vậy, Dự thảo Luật cần quy định cụ thể hơn. Trường hợp người sử dụng đất vi phạm do khai báo không trung thực để hưởng chính sách tái định cư, hoặc cơ quan thực hiện bồi thường tái định cư do sơ suất để xảy ra sai phạm thì chế tài xử lý thế nào? Khắc phục ra sao khi để xảy ra sai phạm.

Mặt khác, tại Khoản 2 Điều 94 có ghi: *Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bố trí tái định cư thông qua hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật.*

Tuy nhiên tại Điều 107. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở lại không quy định đối với trường hợp: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, không có chỗ ở nào khác. Đề nghị điều chỉnh cho phù hợp giữa Điều 94 và Điều 107.

#### 7.1.6. Điều 97

\* **Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ

*chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Đề nghị bổ sung thêm khoản 5: “Hộ gia đình, cá nhân không bị thu hồi đất ở nhưng trên đất bị thu hồi có nhà ở, sau khi giải phóng mặt bằng phải di chuyển chỗ ở nhưng không còn đất ở hoặc nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bố trí tái định cư”.

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

Khoản 5 (Tr.61): Bổ sung “các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy, việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo hồ sơ, giấy tờ, hồ sơ gốc được lưu trữ tại địa phương”.

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

### **7.2.1. Điều 98**

***\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)***

Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngưng sản xuất kinh doanh khi nhà nước thu hồi đất tại khoản 3 đề nghị thêm cụm từ “**Mức bồi thường ngang bằng mức thiệt hại.**”

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

Khoản 3: Đề nghị sửa “Việc thường thiệt hại về tài sản...” thành “Việc bồi thường về tài sản...”

### **7.2.2. Điều 99**

***\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)***

Điều 99 khoản 2 đề nghị thêm cụm từ: “ **Mức bồi thường ngang bằng giá trị thiệt hại**”

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban,***

***ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

***Ý kiến 1:*** “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.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.”.

Đề nghị quy định rõ trường hợp 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 một phần mà phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định pháp luật thì được bồi thường như thế nào.

***Ý kiến 2:*** Khoản 1, khoản 4 bổ sung quy định đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân thì được bồi thường theo bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương mà không phân biệt mức độ bị thiệt hại nhà ở, công trình và trách nhiệm ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng là không phù hợp, thực tế có những công trình chỉ tháo dỡ 1 phần nhỏ của nhà, công trình nếu bồi thường bằng giá trị xây mới sẽ tăng chi phí GPMB dự án lên rất nhiều, đặc biệt các dự án theo tuyến.

### **7.2.3. Điều 100**

***\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)***

- Đề xuất bổ sung thêm từ “và quy định tỉ lệ bồi thường theo mật độ cây trồng” vào khoản 3 Điều 100 và sửa đổi như sau: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng và quy định tỉ lệ bồi thường theo mật độ cây trồng theo quy định của pháp luật về trồng trọt; đơn giá bồi thường thiệt hại về vật nuôi quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Lý do đề xuất: Hiện nay một số người sử dụng đất khi thấy có dự án cần thu hồi đất thì tiến hành trồng nhiều cây với mật độ dày đặc, không đảm bảo cho việc thu hoạch chỉ nhằm mục đích để được đền bù, hỗ trợ cây trồng trên đất. Chính vì vậy nên bổ sung mật độ cây trồng để khắc phục tình trạng kinh phí giải phóng mặt bằng nhiều lên, tạo sự công bằng cho các hộ gia đình, cá nhân khác.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** - Tại điểm a Khoản 1 Điều 100 dự thảo quy định bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi hiện đang quy định “a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất

Việc quy định xác định bồi thường đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng “giá trị sản lượng của vụ thu hoạch” tại thời điểm thu hồi đất như trên là không hợp lý, không đảm bảo quyền lợi cho người bị thiệt hại, vì cây trồng bị ảnh hưởng do thu hồi sẽ phải được bồi thường đầy đủ chi phí thay thế như tài sản bị mất. Bên cạnh đó quy định về giá trung bình tại thời điểm thu hồi ở đây cũng chưa rõ ràng, chưa xác định được là giá mua hay giá bán dẫn đến khó khăn cho quá trình tổ chức triển khai thực hiện. Do đó, đề nghị Ban soạn thảo quy định cụ thể giá trung bình tại thời điểm thu hồi là giá mua hay giá bán để thuận tiện cho việc áp dụng thực hiện.

- Tại khoản b khoản 1 Điều 100 hiện quy định: *b) Đối với cây lâu năm, được bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; người có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại.*”

Đối với cây lâu năm, việc quy định mức bồi thường được tính bằng giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất. Quy định này không khả thi, vì không có hướng dẫn cụ thể về căn cứ, cơ sở, phương pháp để tính giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất và cơ quan, tổ chức nào xác định được giá địa phương để làm căn cứ tính bồi thường.

- Hiện nay tại khoản 3 Điều 100 dự thảo Luật quy định UBND cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Đây là một điểm mới của dự thảo Luật Đất đai lần này so với quy định của Luật Đất đai hiện hành khắc phục được vướng mắc trong thực tế hiện nay Luật không quy định về thẩm quyền ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng nhưng UBND các tỉnh vẫn phải căn cứ vào tình hình thực tế để ban hành đơn giá cây trồng vật nuôi làm cơ sở để bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

Tuy nhiên, với quy định như trên sẽ dẫn đến nhiều địa phương ban hành Đơn giá để tính bồi thường trong nhiều năm, dẫn đến việc bồi thường không bảo đảm với nguyên tắc bồi thường theo giá trị tại thời điểm thu hồi đất, vì qua các năm các yếu tố thị trường thay đổi làm thay đổi đơn giá đối với cây trồng, vật

nuôi. Do đó, đề nghị sửa đổi theo hướng UBND tỉnh ban hành đơn giá cây trồng, vật nuôi hằng năm

**Ý kiến 2:** Khoản 3: Đề nghị sửa đổi thành “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng theo quy định của pháp luật về trồng trọt, lâm nghiệp, đơn giá bồi thường thiệt hại về vật nuôi”

#### **7.2.4. Điều 102**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Sửa đổi khoản 2 Điều 102 như sau: Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện quy định tại khoản 3 Điều 74 của Luật này.

Lý do đề xuất sửa đổi: Tại khoản 3, điều 74 quy định trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật. Như vậy việc xây dựng nhà ở mới, cây lâu năm sau khi kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt không được bồi thường tài sản gắn liền với đất.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Đề nghị làm rõ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng** theo quy định tại khoản 3, Điều 102. Công trình không còn sử dụng là công trình không còn giá trị sử dụng, đã hết khấu hao, hay là trên thực tế không còn sử dụng; việc không còn sử dụng có cần được xác nhận bởi cơ quan, tổ chức nào không?

### **7.3. Mục 3. Hỗ trợ**

#### **7.3.1. Điều 104:**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Đề nghị bổ sung thêm hỗ trợ chi phí chỉnh sửa, cấp lại giấy chứng nhận



quyền sử dụng đất.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Đề nghị bổ sung chính sách đối với: Người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, sinh sống chủ yếu bằng sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi đất nông nghiệp mà không còn khả năng chuyển đổi nghề do quá độ tuổi lao động theo quy định mà không có bảo hiểm xã hội, trợ cấp xã hội.

**Ý kiến 2:** Đề nghị bỏ từ “xem xét” trong mục a) khoản (1) bởi việc hỗ trợ của Nhà nước sau thu hồi đất là tất yếu.

### **7.3.2. Điều 105**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

- Đề xuất bổ sung thêm từ “có giấy phép kinh doanh và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế theo quy định” vào khoản 2 Điều này và sửa như sau: Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, có giấy phép kinh doanh và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế theo quy định, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm”.

Lý do đề xuất sửa đổi: căn cứ pháp lý xác định đúng việc hộ gia đình, cá nhân có phải là hộ gia đình, cá nhân có hoạt động kinh doanh hay không và để hạn chế tình trạng hộ gia đình, cá nhân thấy sắp có dự án cần thu hồi đất thì mở hoạt động kinh doanh dịch vụ để chờ đến lúc thu hồi đất để được hỗ trợ, nhưng bản chất không phải là kinh doanh. Đồng thời để tận thu được các nguồn thu của Nhà nước đảm bảo đúng quy định đề xuất bổ sung hộ gia đình, cá nhân kinh doanh dịch vụ phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế theo quy định mới được hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

- Khoản 3 Điều 105 quy định: Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất. Quy định này sẽ gây khó khăn cho quá trình thực hiện. Bên cạnh đó việc hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đã được thực hiện tại Điều 104 của Luật này.

## **7.4. Mục 4. Tái định cư**

### **7.4.1. Điều 106**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)

- Khoản 1 Điều 106 đề nghị sửa thành: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất, khi nơi sinh sống của các hộ gia đình, cá nhân không đảm bảo an toàn tính mạng con người như có nguy cơ sạt lở, sụt lún, ngập lụt, ảnh hưởng bởi thiên tai nhưng gặp khó khăn đối với việc thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân.

- Bổ sung vào Khoản 4 Điều 106: Đối với địa phương có quỹ đất do UBND cấp xã đang quản lý đã đảm bảo các yếu tố hạ tầng để sinh hoạt thì UBND cấp tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện thu hồi đất, giao đất tái định cư hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân bị thu hồi đất mà không có chỗ ở nào khác tại địa phương.

Nội dung quy định tại khoản 4 Điều 106 khó thực hiện. Việc hỗ trợ tiền để mua sẽ gây khó khăn cho ngân sách nhà nước. Cần quy định cụ thể nguồn tiền hỗ trợ do Chủ đầu tư bỏ ra hay nhà nước bỏ ra.

- Khoản 5 Điều 106: Chính phủ quy định chi tiết trình tự thủ tục lập và thực hiện dự án tái định cư.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Khoản 1: "Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất",

**Ý kiến góp ý:** Đối với các dự án đầu tư công thực hiện thu hồi đất ở phải xây dựng khu tái định cư mới, đề nghị trong dự thảo Luật quy định về kinh phí xây dựng tái định cư được lấy từ tiền giao đất của người dân nộp vào khi được bố trí TĐC và được dự án đầu tư công hỗ trợ phần còn thiếu trong kinh phí xây dựng khu TĐC, giảm TMĐT các dự án đầu tư công nhằm tiết kiệm vốn nhà nước, đảm bảo hiệu quả đầu tư.

**Ý kiến 2:** - Điểm c, khoản 2: Đề nghị bổ sung "Phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền được pháp luật công nhận"

- Khoản 2, 3: "Quy định về các điều kiện để xây dựng các khu tái định cư (hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng xã hội; phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền) và thứ tự ưu tiên lựa chọn địa điểm tái định cư (tại địa bàn cấp xã nơi có đất bị thu hồi; đến địa bàn cấp huyện thuộc tỉnh, thành phố nơi có đất thu hồi, rồi mới đến địa bàn khác có điều kiện tương đương)".

Kiến nghị: Cần phải xem xét lại tính khả thi của các quy định này trên thực tế bởi hiện tại, quy định này vẫn còn một số bất cập" ví dụ cụ thể như điều kiện "phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền". Đối với những địa bàn vùng sâu vùng xa, vùng sinh sống của đồng bào dân tộc thiểu số thì phong tục, tập quán có sự khác biệt so với đại đa số địa phương. Nếu rơi vào trường hợp tại địa bàn xã lẫn địa bàn huyện đều không có đất để bố trí tái định cư thì buộc phải bố trí tại các địa bàn khác có điều kiện tương đương nào?

**Ý kiến 3:** Tại điểm b khoản 2 quy định khu tái định cư đảm bảo điều kiện: Hạ tầng xã hội: đảm bảo trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ là rất khó trên thực tế đối với trường hợp dự án tái định cư với số lượng hộ phải tái định cư nhỏ sẽ rất khó đáp ứng điều kiện này; chỉ nên quy định tiêu chí đảm bảo gần trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ.

#### **7.4.2. Điều 107:**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Chỉ quy định bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở chưa quy định các trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, không có chỗ ở nào khác. Đề nghị bổ sung thêm trường hợp này để áp dụng chung.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** Tại khoản 1, đề nghị sửa đổi, bổ sung là: “1. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi hết đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở hoặc diện tích còn lại không đủ điều kiện để ở mà không còn nhà ở, đất ở nào khác trên địa bàn cấp xã nơi có đất bị thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư. Lý do: để đảm bảo lợi ích của người dân.

**Ý kiến 2:** Khoản 4: Phương án tái định cư cần được công khai trước khi tiến hành thu hồi và đền bù đất, đồng thời phải có được sự thỏa thuận giữa người dân và Nhà nước.

#### **7.4.3. Điều 109:**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban,*

**ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Khoản 4 Điều 109 quy định “4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước”.

Đề nghị sửa lại như sau: “4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện **hoặc chưa hoàn thành** nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước”. Vì có trường hợp họ vẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng chưa nộp đủ số tiền hay sản lượng.

#### **7.4.4. Điều 110:**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Mục 4 chương 7 điều 110 số thứ tự 01 dự thảo luật là:

1. Trường hợp cần thiết, việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng đối với dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội xem xét, quyết định; đối với dự án nhóm A do Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. Việc quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng đồng thời với phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

Ý kiến góp ý là: Việc tách nội dung bồi thường giải phóng mặt bằng bổ sung thêm các dự án nhóm B và triển khai ở bước báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và báo cáo nghiên cứu khả thi.

### **8. Chương VIII. Phát triển quỹ đất**

#### **8.1. Điều 111**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

Về vấn đề này đa số ý kiến cho rằng, đất đai là tài sản Quốc gia, không tự sinh sôi thêm nên trong văn bản Luật không nên dùng cụm từ (Phát triển quỹ đất) mà thay bằng cụm từ (Phát triển dự án sử dụng đất) sẽ phù hợp hơn.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp**

**hội Khoa học tỉnh.****Ý kiến 1:**

+ Tên Chương VIII đề nghị sửa thành “Phát triển dự án sử dụng đất” vì “Đất đai” là tài sản Quốc gia, không tự sinh sôi thêm nên trong văn bản Luật không nên dùng cụm từ “Phát triển quỹ đất”.

+ Tại Khoản 4 Điều 111 quy định “*Trường hợp phải thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c và đ khoản 3 Điều này được thực hiện theo dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư*”. Việc quy định như dự Luật dẫn đến cách hiểu: thu hồi trong trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai; đất thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người đều phải lập dự án đầu tư trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi thu hồi đất.

Đề nghị sửa lại thành: “*Trường hợp phải thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c và đ khoản 3 Điều này được thực hiện theo dự án đầu tư, phương án sử dụng đất, kết luận thanh tra, ... của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và văn bản đề nghị của chủ sử dụng đất*”.

**Ý kiến 2:** “Đất đai” là tài sản Quốc gia, không tự sinh sôi thêm nên trong văn bản Luật không nên dùng cụm từ “Phát triển quỹ đất” mà thay bằng cụm từ “Phát triển dự án sử dụng đất” sẽ phù hợp hơn.

**Ý kiến 3:** Tại khoản 4 quy định: Trường hợp phải thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c và đ khoản 3 Điều này được thực hiện theo dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

Cần xem lại và bỏ quy định tại điểm b và đ khoản 3 Điều này do điểm b khoản 3 quy định: Đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 80 và các điểm a, b, c và đ khoản 1 Điều 81 của luật này. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người) của Luật này và điểm đ khoản 3 quy định: Đất thu hồi của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp do sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; do sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường nên không thể tính theo dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư trước đó.

**8.2. Điều 112**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Tại khoản 2: cần quy định rõ cơ sở nào để cơ quan có thẩm quyền xác định được khi có chấp thuận đầu tư thì dự án thuộc diện dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

### 8.3. Điều 113

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

- Tại khoản 3 Điều 113 Dự thảo, quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất”.

Căn cứ tình hình thực tế sử dụng Quỹ phát triển đất tại địa phương trong thời gian qua, quỹ Phát triển đất còn dư lớn, trong khi nhu cầu huy động nguồn thu tiền sử dụng đất để đầu tư các công trình, dự án của địa phương là cần thiết. Do đó để phát huy hiệu quả nguồn thu tiền sử dụng đất, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét sửa quy định trên theo hướng: “Căn cứ khả năng cân đối ngân sách và tình hình thực tế sử dụng Quỹ phát triển đất tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định cấp bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ phát triển đất theo quy định”

- Tại Khoản 4 Điều 113 Dự thảo, quy định: “Chính phủ quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ, và cơ chế hoạt động của Quỹ phát triển đất”

Để tạo điều kiện thuận lợi về pháp lý cho Quỹ phát triển đất hoạt động, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét sửa lại quy định này thành: “Chính phủ quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính, cơ chế ủy thác của Quỹ phát triển đất”

### 8.4. Điều 114

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Tại khoản 1 quy định: Quỹ đất theo quy định tại khoản 3 0 của Luật này do Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn, chiếm đất. Tuy nhiên, cần phải quy định rõ UBND cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp thì nhiệm vụ phối hợp quy định như thế nào?

### 8.5. Điều 115

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Tại Khoản 4, quy định: “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”*

Đề phù hợp Khoản 2 Điều 8 với Luật Ngân sách nhà nước năm 2015: *“Toàn bộ các khoản thu, chi ngân sách phải được dự toán, tổng hợp đầy đủ vào ngân sách nhà nước”,* đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét sửa thành: *“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 thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và Luật Đầu tư công”*

**Ý kiến 2:** Đề đảm bảo hoạt động hiệu quả của Tổ chức phát triển quỹ đất, tại khoản 4 quy định: Chi phí thực hiện các nhiệm vụ về 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. Tuy nhiên tại khoản 3 quy định chức năng của Trung tâm Phát triển quỹ đất lại không nhiệm vụ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, do đó cần bổ sung thêm chức năng này.

## **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**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Tại Khoản 2, 3 Điều 116. quy định:

*“2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:*

*a) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này*

*b) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; điều kiện, tiêu chí sử dụng đất đối với các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Chính phủ, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;*

*c) Quyết định phê duyệt dự án đầu tư đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.*

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

Theo quy định trên thì khi 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, không cần nằm trong kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Tuy nhiên theo quy định tại Điểm b, Khoản 1 Điều 121 thì việc chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và nội dung của việc chuyển mục đích này cần thể hiện trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (Điểm c, Khoản 7, Điều 65).

Như vậy, quy định trên đang có sự mâu thuẫn trong việc chuyển mục đích sử dụng đất phải trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, nếu vẫn giữ nguyên quy định theo Điều 116 thì đề nghị tại điểm c, khoản 7, Điều 65 cần bổ sung nội dung ***“trừ trường hợp quy định tại khoản 3, Điều 116”***.

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

***Ý kiến 1:*** Điểm c Khoản 2 Điều 116 dự thảo quy định về căn cứ để giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm: ***“c) Quyết định phê duyệt dự án đầu tư đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.”***

Nên sửa đổi thành: ***“c) Quyết định phê duyệt dự án đầu tư đối với các dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công.”***

***Lý do:*** Để đảm bảo phù hợp và đồng bộ với các quy định về trình tự, thủ tục và thẩm quyền trong việc lập, thẩm định, quyết định đầu tư tương ứng với từng loại nguồn vốn đã được quy định tại pháp luật về Đầu tư công, pháp luật về Đối tác công tư, pháp luật về Xây dựng, pháp luật về Đấu thầu.

***Ý kiến 2:*** Tại điểm c khoản 2: bổ sung thêm căn cứ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; các dự án xây dựng do chủ đầu tư phê duyệt đầu tư (cơ sở tôn giáo,...).

Khoản 3: bổ sung trường hợp cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, ...) xen kẹt trong khu dân cư được chuyển mục đích sang đất ở và sửa thành phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và theo hạn mức do UBND tỉnh quy định và phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 121. Chuyển mục đích sử dụng đất: giao cho UBND cấp tỉnh quy định hạn mức chuyển mục đích sử dụng đất (trong khoản này đang quy định 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* là chưa phù



hợp, vì mỗi địa phương có quỹ đất khác nhau nên giao cho Chính phủ quy định chung là rất khó).

### 9.1.2. Điều 118

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Tại Khoản 6 Điều 118 các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất có ghi: *Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 203 của Luật này.* Thực tế có một số cơ sở tôn giáo nhưng kết hợp với du lịch tâm linh, trong đó có hoạt động du lịch thương mại nhưng lại được giao đất không thu tiền, như vậy thất thoát ngân sách Nhà nước, do đó đề nghị cần xác định rõ đâu là đất tôn giáo, đâu là đất tôn giáo kết hợp du lịch.

**Bổ sung thêm trường hợp** giao đất cho cộng đồng dân cư sử dụng đất công trình tín ngưỡng.

- Đề nghị điều chỉnh lại diện tích giao đất không thu tiền đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất xuống thấp hơn nữa, còn lại chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, hoặc thuê đất.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** Tại Khoản 5 Điều 136, khoản 4 Điều 172, Điều 204 Dự thảo có các quy định liên quan đến đất do cộng đồng dân cư sử dụng, trong đó có nhóm đất tín ngưỡng.

Vấn đề công nhận quyền sử dụng đất có công trình tín ngưỡng đã được quy định tại khoản 5 Điều 136 Dự thảo; nhưng chế độ giao đất có thu tiền hay không thu tiền đối với đất tín ngưỡng chưa được thể hiện rõ trong các điều luật như đối với đất tôn giáo, mặc dù cả 2 nhóm đất tín ngưỡng, đất tôn giáo đều cần được quan tâm quản lý vì chứa đựng khá nhiều yếu tố nhạy cảm, phức tạp. Muốn xác định rõ được vấn đề này, phải dẫn chiếu quy định về đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh (tại khoản 2 Điều 118 Dự thảo) để được hiểu là đất tín ngưỡng cũng thuộc nhóm đối tượng không thu tiền sử dụng đất. Trong khi đó, đối với đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng thì lại được quy định rõ là không thu tiền sử dụng đất (khoản 6 Điều 118 Dự thảo). Thực tế, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ... thuộc nhóm đất tín ngưỡng, theo Luật Đất đai 2003 thuộc đối tượng không thu tiền sử dụng đất.

Để hoàn thiện quy định về giao đất tín ngưỡng hoặc công nhận quyền sử dụng đất có công trình tín ngưỡng được hưởng chế độ không thu tiền sử dụng đất, đề nghị bổ sung nội dung khoản 6 Điều 118 Dự thảo cho rõ ràng, dễ hiểu, dễ thực hiện Luật sau này.

Cụ thể như sau: “*Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 172, sử dụng đất tín ngưỡng quy định tại khoản 5 Điều 136, tổ chức tôn giáo sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 138 và khoản 2 Điều 203 của Luật này*”.

**Ý kiến 2:** Khoản 3: Đề nghị sửa đổi, bổ sung

- Phương án 1: Người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên; rừng trồng thuộc quyền sở hữu của Nhà nước; rừng trồng do Nhà nước thu hồi, được tặng cho hoặc trường hợp chuyển quyền sở hữu rừng trồng khác theo quy định của pháp luật.

- Phương án 2: Người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất thuộc quyền sở hữu của Nhà nước.

Lý do: Điều 16 Luật Lâm nghiệp quy định: Nhà nước giao rừng không thu tiền để tổ chức, hộ gia đình cá nhân quản lý, bảo vệ (Không quy định cụ thể rừng tự nhiên hay rừng trồng. Rừng thuộc sở hữu của Nhà nước bao gồm rừng tự nhiên và rừng trồng do Nhà nước đầu tư toàn bộ; Rừng trồng do Nhà nước thu hồi, được tặng cho hoặc trường hợp chuyển quyền sở hữu rừng trồng khác theo quy định của pháp luật)

**Ý kiến 3.** Sửa khoản 4: Đơn vị sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp thành “*Đơn vị sự nghiệp công do Nhà nước đảm bảo chi thường xuyên và đơn vị sự nghiệp công tự đảm một phần chi thường xuyên sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp*” để đảm bảo tính đồng bộ với Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập.

**9.1.3. Điều 119**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Tại Khoản 2 Điều 119 quy định “2. *Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.*” Tuy nhiên, thực tế còn loại hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị, do đó để đảm bảo đầy đủ đề nghị bổ sung vào khoản 2 Điều 119 nội dung này thành “2. *Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu nhà ở, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê*”.

**9.1.4. Điều 120**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình**

*và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Tại điểm a, khoản 2, Điều 120 quy định về “2. Nhà nước **cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần** cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây: a) **Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối**”

Trên thực tế hiện nay, đối với việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối nếu trả tiền thuê đất 1 lần thì chi phí ban đầu khá lớn, do đó đề nghị sửa lại theo hướng Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc 5 năm/lần.

#### **9.1.5. Điều 121**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** Mục 3 có câu “Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất”.

Đề nghị xem xét điều chỉnh đảm bảo chặt chẽ tránh tạo kẽ hở các tổ chức, cá nhân chiếm dụng giá trị của đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, sang đất ở nhưng không phải nộp tiền sử dụng đất.

**Ý kiến 2:** Khoản 4 bổ sung thêm “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, **quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**, nhu cầu sử dụng đất tại địa phương để quy định cụ thể về hạn mức chuyển mục đích sử dụng các loại đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

#### **9.1.6. Điều 122**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Có nhiều ý kiến khác nhau:

- Nên quy định phân cấp thẩm quyền cho HĐND cấp huyện có thẩm quyền chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác đối với trường hợp chuyển mục đích

sử dụng đất dưới 0,5 ha đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác.

- Nhất trí theo dự thảo về thẩm quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất là giao cho HĐND tỉnh thực hiện nhưng phải quy định phạm vi, quy mô, diện tích, mục đích sử dụng, phải kiểm soát chặt chẽ tránh tình trạng không thống nhất đồng bộ giữa các tỉnh thành.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Khoản 1: đề nghị sửa đổi, bổ sung “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua hoặc chuyển đổi mục đích đất rừng khi được Quốc hội, Thủ tướng, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương theo Luật lâm nghiệp và phù hợp với quy định tại Điều 116 của Luật này. Việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất phải tuân thủ theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.

Lý do:

Điều 20, Luật lâm nghiệp quy định: Thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác

1. Quốc hội quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ biên giới từ 50 ha trở lên; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay và rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển từ 500 ha trở lên; rừng sản xuất từ 1.000 ha trở lên.

2. Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng đặc dụng dưới 50 ha; rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ biên giới từ 20 ha đến dưới 50 ha; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay và rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển từ 20 ha đến dưới 500 ha; rừng sản xuất từ 50 ha đến dưới 1.000 ha.

3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ biên giới, rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay và rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển dưới 20 ha; rừng sản xuất dưới 50 ha; rừng bảo vệ nguồn nước của cộng đồng dân cư.

**Ý kiến 2:**

+ Khoản 1: Nghị quyết của HĐND cấp tỉnh thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất để thực hiện dự án cần có sự xem xét, quy định rõ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng là rừng tự nhiên HĐND cấp tỉnh có thẩm quyền thông qua hay không? vì theo quy định tại khoản 2 Điều 14

Luật Lâm nghiệp năm 2017 “*Không chuyển mục đích sử dụng rừng tự nhiên sang mục đích khác, trừ dự án quan trọng quốc gia; dự án phục vụ quốc phòng, an ninh quốc gia; dự án cấp thiết khác được Chính phủ phê duyệt*”.

Tại dự thảo điều này đã phân cấp cho HĐND cấp tỉnh thông qua là phù hợp với thực tế, đảm bảo đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án. Vì thực tế, mỗi dự án thuộc trường hợp phải trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, kể từ khi chấp thuận đầu tư, cập nhật vào danh mục dự án phải thu hồi đất trình HĐND cấp tỉnh thông qua và Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện để đầy đủ thành phần hồ sơ trình Thủ tướng Chính phủ thẩm định sẽ bị kéo dài thời gian và khi được Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận mới đảm bảo đủ điều kiện để thực hiện thủ tục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Tại khoản 2 quy định: Đối với các dự án đầu tư vào khu vực hạn chế sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư được quy định tại khoản 2 Điều 65 và khoản 5 Điều 66 Luật này. Do vậy, cần bổ sung các quy định về cơ chế phối hợp, cung cấp các thông tin của các cơ quan khác đến cơ quan quản lý đất đai để xác định các khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư.

### **9.1.7. Điều 123**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Tại Khoản 3 Điều 123 quy định: Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Đề nghị bổ sung thêm thẩm quyền đối với đất bằng chưa sử dụng để tăng thêm nguồn thu cho ngân sách địa phương.

### **9.1.8. Điều 124**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Bổ sung trường hợp giải quyết các tồn tại đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã được Nhà nước chấp thuận dự án đầu tư và đi vào hoạt động trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, thuộc trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất thì xử lý như thế nào? (áp dụng theo giao đất có thu tiền sử dụng hay cho thuê đất). Đây là vấn đề vướng mắc tại địa phương đối với một số dự án đã chấp thuận đầu tư từ những năm 2010-2012 trở về trước.

**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**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Tại Khoản 1 Điều 125 Các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 127 của Luật này; Đề nghị sửa thành: Các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 của Luật này

- Tại Điểm c, d, đ Khoản 2 Điều 125 có ghi: *Các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện sau đây:*

*c) 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; xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ;*

*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;*

*đ) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;*

Các quy định trên mâu thuẫn với Điểm c Khoản 1 Điều 126. Đồng thời đề nghị có quy định cụ thể, chi tiết về việc xét đối tượng không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở, bởi trên thực tế khi thẩm định việc xét duyệt giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có những hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa phương, nhưng thực tế không có mặt tại địa phương, hoặc có trường hợp đã xây dựng công trình nhà ở trên đất của bố mẹ nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất... rất khó khăn cho việc xét đối tượng vì Luật chỉ quy định **thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.**

- Ý kiến khác: Cho thuê đất phải có yếu tố thời gian, thuê phải đúng mục đích, đúng quy hoạch, đảm bảo đúng các lợi ích, cá nhân, tập thể, Nhà nước sau khi đã được thuê. Điều 125 dự thảo luật quy định cụ thể các trường hợp giao đất thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất. Ý kiến phải có cam kết việc thực hiện với các đối tác cụ thể.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp*

***hội Khoa học tỉnh.***

**Ý kiến 1:** - Điểm n Khoản 2 Điều 125 quy định về trường hợp không đấu giá, đấu thầu: Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định của Chính phủ. Trường hợp đặt ra: Nếu nhà đầu tư đề xuất lập dự án thương mại, dịch vụ có diện tích 15ha, trong đó 5ha đất nông nghiệp nhận thỏa thuận chuyển nhượng để chuyển mục đích sử dụng đất, còn lại 10ha thuộc quỹ đất do nhà nước quản và nằm xen kẹt. Nếu theo quy định nêu trên, việc NĐT không phải thực hiện đấu giá, đấu thầu phần diện tích 10h có phù hợp điểm b, Khoản 1 Điều 126 dự thảo Luật ko? - “Sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản ... để thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ”

**Ý kiến 2:** Điểm b, khoản 2 Điều 125 dự án có sử dụng đất vào mục đích khai thác khoáng sản thì được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất, trong khi đó các dự án du lịch sinh thái gắn với bảo tồn cảnh quan tự nhiên, di sản văn hóa... thì không nằm trong danh mục này. Đề nghị xem xét bổ sung các dự án du lịch sinh thái gắn với bảo tồn cảnh quan tự nhiên, di sản văn hóa vào danh mục được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất.

**Ý kiến 3:** Tại khoản 1 quy định: Các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 127 127 của Luật này;. Đang bị lỗi và cần chỉnh sửa thành theo quy định tại Điều 118 vì Điều 127 quy định về đấu thầu **dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư**

**9.2.2. Điều 126**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

Điều 126 dự thảo chỉ quy định các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất; Điều kiện của các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, trách nhiệm của cơ quan nhà nước cấp tỉnh, huyện. Còn trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Tuy nhiên xét về mặt hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là chủ trương đúng, phù hợp với quy luật hoạt động kinh doanh theo cơ chế thị trường. Nhưng phải có sự quản lý chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình bán đấu giá quyền sử dụng đất, nhất là đất đấu giá quyền sử dụng đất ở, đất phân lô bán nền. Trên thực tế các phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với loại đất này, người trúng đấu giá hầu hết là những người chuyên kinh doanh bất động sản liên kết hoặc những người lăm tiền nhiều của. Những người có nhu cầu thực sự về đất ở bắt buộc phải mua qua môi giới và như vậy giá bị đẩy lên quá cao, giá không phản ánh đúng giá trị, mà còn phát sinh tiêu cực từ mối quan hệ liên kết của

những người chuyên kinh doanh bất động sản, người môi giới với những người tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Nên bổ sung thêm Điều luật tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trực tiếp của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất để đảm bảo giá đất áp dụng theo đúng những quy định tại Điều 154 dự thảo mà trọng tâm là quy định tại Điểm k, khoản 3, Điều 154.

- Tại Điểm c, Khoản 1. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định:

*c) Cá nhân được giao đất ở mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công.*

Theo quy định như Điểm c thì tất cả các trường hợp giao đất ở đều phải đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công.

Đề nghị sửa lại Điểm c, d, đ Khoản 2 Điều 125 và Điểm c Khoản 1 Điều 126 cho thống nhất để dễ áp dụng Luật.

- Khoản 3 Điều 126: Cần đưa thêm các quy định nếu sau 5 năm mà người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không đưa dự án vào sử dụng thì Nhà nước sẽ thu hồi để giao cho người có nhu cầu hoặc áp dụng hình thức đánh thuế lãng phí toàn nguyên thật cao để tránh hiện tượng đầu cơ thổi giá.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** - Cần quy định rõ thế nào là “dự án đô thị”. Lý do: Các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành cũng không có định nghĩa “dự án đô thị”. Lý do: “dự án đô thị” sẽ được hiểu là dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, hay “dự án đô thị” sẽ được hiểu là dự án đầu tư xây dựng các công trình trong đô thị hoặc dự án đầu tư phát triển đô thị ?

- Về điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá “phải có đề xuất dự án đầu tư trên khu đất đưa ra đấu giá và tiến độ thực hiện dự án” (quy định tại điểm đ Khoản 3 Điều 126 dự thảo Luật) gây ra sự chông chéo giữ các quy định pháp luật. Lý do: Điều 29, Luật Đầu tư 2020 quy định các hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư bao gồm: đấu giá, đấu thầu và chấp thuận nhà đầu tư. Trong đó, Khoản 2, Điều 29, Luật Đầu tư 2020 này quy định rất rõ lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đấu giá được thực hiện “sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư, trừ trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư”. Theo quy định của pháp luật về đầu tư thì trước khi thực hiện đấu giá QSDĐ, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã phải ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án với các nội dung về dự án do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trình hoặc do nhà đầu tư trình và được thẩm định. Như vậy,



quy định “phải có đề xuất dự án đầu tư” là không phù hợp với quy định tại Luật Đầu tư 2020.

- Cần sửa đổi quy định ràng buộc trách nhiệm của người trúng đấu giá “phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ nhưng không quá 05 năm từ ngày được bàn giao đất thực địa” tại điểm h, khoản 3, Điều 126, dự thảo Luật. Lý do: Khoảng thời gian 05 năm có thể sẽ không đủ đối với các dự án có quy mô lớn. Quy định này nên điều chỉnh thành “người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo đúng thời hạn thực hiện dự án đã được duyệt”, vừa đảm bảo hài hòa lợi ích của người trúng đấu giá, vừa đảm bảo đất sau khi đấu giá không bị sử dụng lãng phí.

- Điều 126 *Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở*

+ Tại điểm c khoản 2, Điều 126 quy định về *Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: “... c) Cá nhân được giao đất ở mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công.”*

Đề nghị dự thảo quy định rõ Người có công với cách mạng hay cả người có công với địa phương đồng thời bổ sung thêm các đối tượng chính sách khác như người dân tộc thiểu số, miền núi và đối tượng chính sách khác.

+ Tại điểm h khoản 3 quy định: *“h) Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ nhưng không quá 05 năm kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa”.*

Hiện nay các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến quyền sử dụng đất không quy định rõ thời gian bao nhiêu lâu được giao đất tại thực địa sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Mà căn cứ điểm a khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định về thời gian cấp sổ đỏ cho đất trúng đấu giá “2. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau: a) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không quá 30 ngày”. Vì vậy cần bổ sung quy định thời gian giao đất tại thực địa. Đề quy định chặt chẽ hơn về nghĩa vụ của người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ.

**Ý kiến 2:** Đã quy định nhiều điểm mới về điều kiện thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tháo gỡ một số vướng mắc khi Luật Đất đai năm 2013 chưa quy định nội dung này. Tuy nhiên, cần bổ sung các nội dung sau:

+ Tại điểm a khoản 1 quy định: Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: *“Đất do Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại.*

*Giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại;*

*Sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại;”*

Các nội dung này đều được hiểu giống nhau là đất do Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại (trước khi thu hồi có thể là sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để thực hiện dự án). Do vậy, nội dung này nên gộp lại cho dễ hiểu và dễ thực hiện.

+ Tại khoản 2: cần sửa lại lỗi kỹ thuật vì chỉ có điểm a, điểm d và điểm đ. Đồng thời bổ sung điều kiện đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất **phải có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt** (hiện nay Luật Đầu tư năm 2020 không quy định thẩm quyền UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đấu giá quyền sử dụng đất nên rất khó thực hiện) để đảm bảo quy định tại điểm a khoản 3 Điều này (*Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện: Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư*) và điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 122 (*có năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ dự án đầu tư; ký quỹ hoặc các hình thức đảm bảo khác theo quy định của pháp luật về đầu tư,...*). Đồng thời để thu hồi đất, tạo mặt bằng sạch để đấu giá quyền sử dụng đất vẫn phải có bước lập dự án đầu tư để có cơ sở trình HĐND cấp tỉnh thông qua Nghị quyết dự án phải thu hồi đất trong năm thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Mặt khác, quy định tại điểm đ) khoản 3: Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có đề xuất dự án đầu tư trên khu đất đưa ra đấu giá và tiến độ thực hiện dự án. Vậy tiêu chí nào để xác định đề xuất dự án đầu tư trong quy hoạch chi tiết 1/500 đã được lựa chọn vì thực tế quy hoạch chi tiết chỉ nêu như nhà ở thì xây dựng nhà không quá bao nhiêu tầng?... Do đó, rất khó để kiểm tra, xác định đủ điều kiện chuyên nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án và thẩm định về năng lực tài chính để thực hiện dự án.

### 9.2.3. Điều 127

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1.** Cần định nghĩa rõ ràng thế nào là “mục đích kinh doanh” trong trường hợp “cho thuê đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh”. Lý do: Một dự án đầu tư tiện ích công cộng nhưng có một số hạng mục có tính chất kinh doanh thu tiền thì dự án đó có được coi là dự án có mục đích kinh doanh và phải đấu thầu hay hông. Hoặc đối với các dự án có tính chất/mục

đích hỗn hợp (bao gồm cả mục đích công cộng, mục đích kinh doanh và mục đích khác) thì có được áp dụng cơ chế đấu thầu dự án có sử dụng đất hay không.

- Tại khoản 1, Điều 116, dự thảo Luật có quy định “văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá QSDĐ, đấu thầu dự án có sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền” là căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng thầu chưa được quy định cụ thể tại dự thảo Luật. Lý do: Trong trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu mà chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì sẽ được giao đất hay không, giao đất như thế nào? (Trong trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu, sau khi đăng tải danh mục dự án có sử dụng đất mà chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì theo quy định tại Khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020, quy định tại Khoản 5 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Khoản 6 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) thì nhà đầu tư đề nghị và nhà nước thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà không áp dụng quy định của pháp luật về đấu thầu. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 (được sửa đổi theo Khoản 9 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP) chỉ quy định phương thức giao đất cho "nhà đầu tư trúng thầu 3 hoặc doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập". Trường hợp chấp thuận nhà đầu tư nêu trên không được coi là "nhà đầu tư trúng thầu" nên không thể áp dụng quy định giao đất tại Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (sửa đổi tại Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP).

- Điểm b, Khoản 1 Điều 127

1. Đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Có trong Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt;

b) Thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 78 của Luật này. Tuy nhiên, tại Khoản 2 lại quy định về tiêu chí đối với các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư: b) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp ngoài công lập có mục đích kinh doanh.

**Ý kiến 2.** Theo quy định tại Khoản 2, 3 Điều 78 của dự thảo Luật thì các trường hợp đầu tư dự án về y tế, giáo dục, dạy nghề, văn hóa, thể thao không thuộc trường hợp thu hồi đất. Như vậy, quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 127 đang có sự mâu thuẫn.

+ Tại điểm e khoản 2 Điều 127 đang đưa ra tiêu chí đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư, trong đó quy định “dự án đô thị, nhà ở thương

mai có quy mô từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 20 ha trở lên tại khu vực đô thị”, quy định này không khả thi, vì thực tiễn tại tỉnh thời gian qua các dự án đô thị, nhà ở chủ yếu khoảng 10ha, bên cạnh đó quỹ đất ở khu vực đô thị không còn nhiều, không có nhiều khu đáp ứng tiêu chí 20ha trở lên để đấu thầu khi lựa chọn nhà đầu tư. Do vậy, đề nghị dự thảo chỉ nên quy định từ “10 ha trở lên đối với khu đô thị và 20 ha trở lên đối với khu vực nông thôn”. 10. Chương X. Đăng ký đất đai, cấp giá

**Ý kiến 3:** Tại điểm c khoản 1 Điều 128: Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định: “*Thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn*”. Tuy nhiên, tại điểm i, khoản 2, Điều 78 quy định: “*Dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở*” thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Tại điểm a, khoản 2 điều 128 lại quy định: “*Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại điều 77, khoản 1 điều 78 của luật này*”. Tuy nhiên, Tại khoản 5, điều 78 quy định: “*Các dự án, công trình không thuộc quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của điều này thực hiện theo quy định tại điều 121 và điều 128 của luật này*”.

Các nội dung này chưa thống nhất, còn mâu thuẫn nhau sẽ tạo ra các cách hiểu, vận dụng khác nhau gây khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước trong việc triển khai thực hiện nhiệm vụ liên quan đến thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

**Ý kiến 4:** Tại khoản 2: sửa “tiêu chí đối với các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư” thành “tiêu chí đối với các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải đảm bảo một trong các tiêu chí sau” vì nếu viết như dự thảo lại được hiểu thành phải đáp ứng tất cả các tiêu chí gồm

- a) Cho thuê đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh;
- b) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp ngoài công lập có mục đích kinh doanh;
- c) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng;
- d) Các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất mà có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên;
- đ) Cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm có mục đích kinh doanh mà có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên

đ) Dự án chỉnh trang và phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp cần lựa chọn nhà đầu tư;

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.

Đồng thời tại điểm e khoản 2 Điều 127 đang đưa ra tiêu chí đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư, trong đó quy định “*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*”, quy định này cũng khó khả thi, vì thực tiễn tại Ninh Bình và các tỉnh lân cận quỹ đất ở khu vực đô thị không còn nhiều, không có nhiều khu đáp ứng tiêu chí 20ha trở lên tại khu vực đô thị và 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn để đấu thầu khi lựa chọn nhà đầu tư. Do vậy, đề nghị Ban soạn thảo xem xét, chỉ nên quy định từ “*10 ha trở lên đối với khu đô thị và 20 ha trở lên đối với khu vực nông thôn*”; “Dự án đô thị, **dự án khu dân cư**, nhà ở thương mại có quy mô từ 20 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 10 ha trở lên tại khu vực đô thị” để đảm bảo tính khả thi khi thực hiện đối với tất cả các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

#### 9.2.4. Điều 128

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Khoản 4 Điều 128 thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải ở để chuyển đổi sang các mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại...Đối với thương mại, có ý kiến nhà ở chung cư có được sử dụng vĩnh viễn không? Bởi vì dự án khu đất đó chủ đầu tư tư thuê 50 năm. Vậy người dân mua nhà ở chung cư sau 50 năm thì như thế nào? Xin ý kiến nhà nước làm thế nào để khỏi ảnh hưởng đến kinh tế tài chính (họ phải bỏ tiền ra mua).

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

- Khoản 2. Điều 128 Các điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều này bao gồm:

a) Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 77, Khoản 1 Điều 78 của Luật này;

b) Chủ đầu tư đủ điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 122 của Luật này.

Theo dự thảo có nêu: Chỉ những trường hợp không thuộc quy định tại Điều 77 và Khoản 1 Điều 78 thì NĐT mới được phép thực hiện thỏa thuận quyền sử dụng đất; tại Điều 126, Điều 127 của Luật cũng có quy định chi tiết về các trường hợp và điều kiện đấu thầu, đấu giá. Do vậy, đề nghị Bộ TNMT bổ sung, quy định rõ “việc thực hiện thỏa thuận quyền sử dụng đất trong trường hợp dự án không đủ điều kiện để thực hiện đấu giá, đấu thầu theo quy định”

- Điểm b, Khoản 4 Điều 128. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất có quy định: Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất.

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

**10.1. Mục 1 - Hồ sơ địa chính:** Không có ý kiến góp ý

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

### **10.2.1. Điều 132**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Bổ sung sửa đổi khoản 5 điều này, việc đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào sổ địa chính, hoặc đã ghi vào sổ mục kê, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ theo dõi biến động đất đai, hoặc có tên trên bản đồ địa chính đối với nơi chưa có sổ địa chính, kể từ thời điểm Luật Đất đai có hiệu lực việc đăng ký đất đai phải được ghi vào sổ địa chính, cơ quan quản lý đất đai phải thiết lập sổ địa chính theo quy định của Luật này và hướng dẫn theo quy định của Chính Phủ, lý do trước đây theo Luật Đất đai năm 2003 thì chỉ những trường hợp đất hợp pháp mới ghi vào sổ địa chính, theo Luật Đất đai năm 2013 thì ghi toàn bộ thông tin địa chính vào sổ địa chính kể cả đang sử dụng đất chưa hợp pháp vì vậy nhiều địa phương chưa lập sổ địa chính theo quy định.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Tại khoản 1, Điều 132 quy định: “1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý...”. Tuy nhiên không quy định cụ thể thời gian phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Đề nghị bổ sung thời gian thực hiện thủ tục này, từ đó sẽ tạo thuận lợi trong việc quản lý đất đai, cũng như việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

### 10.2.2. Điều 135

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Đề nghị bổ sung ý kiến khoản 2 Điều 135 thêm cụm từ “*có tên trong sổ mục kê và bản đồ địa chính*” trước “*ngày 15/10/1993 sử dụng đất ổn định không có tranh chấp*”.

- Đề nghị bổ sung khoản 8 Điều 135 giấy tờ về việc giao đất nông nghiệp thực hiện theo nghị định 64-CP ngày 27/09/1993 đã được các địa phương giao cho hộ gia đình, cá nhân và thực hiện dồn điền đổi thửa theo quy định của tỉnh có tên trong sổ nhận ruộng, sổ địa chính, sổ mục kê bản đồ địa chính mà hiện đang sử dụng ổn định không tranh chấp đến thời điểm hiện tại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức của luật này. *Nếu hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có các loại giấy tờ trên thì phải lấy ý kiến cộng đồng dân cư và thực hiện niêm yết công khai.*

### 10.2.3. Điều 136.

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Đề xuất sửa đổi khoản 2: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đất đó không có tranh chấp và đã được UBND cấp xã xác minh chủ sử dụng đất cũ hoặc xác minh những người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của chủ sử dụng đất cũ là đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho chủ mới tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”.

Lý do đề xuất sửa đổi: Đối với trường hợp chuyển nhượng giấy viết tay không có xác nhận hoặc công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, theo quan điểm của tôi đề xuất bổ sung thêm UBND cấp xã xác minh chủ sử dụng đất cũ hoặc xác minh những người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của chủ sử

dụng đất cũ là đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho chủ mới tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận. Mục đích để tránh tình trạng tự tạo ra giấy mua bán viết tay có giả chữ ký của bên bán.

#### 10.2.4. Điều 137

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Đề xuất sửa đổi khoản 1: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định.

Lý do đề xuất sửa đổi: Vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn khác nhau điều kiện kinh tế nên theo quan điểm của tôi mức miễn, giảm tiền sử dụng đất cũng nên quy định khác nhau, không thể miễn tiền sử dụng đất cho cả hai vùng như nhau được.

- Đề xuất sửa đổi khoản 2: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này nhưng sử dụng từ trước ngày 01/7/2004 thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:

a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai;

b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”

Lý do đề xuất sửa đổi: Theo quy định tại khoản 2 điều 101 Luật đất đai năm 2013 quy định cụ thể thời điểm hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004. Nên giữ theo quy định cũ về quy định cụ thể thời điểm sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân để căn cứ cấp giấy chứng nhận. Tránh tình trạng người sử dụng đất không hiểu rõ, cứ căn cứ điều khoản trên để đề nghị cấp giấy đối với trường hợp sử dụng sau ngày 01/7/2004.

**Đồng thời tại Điều 136, 137, 138:** Đề nghị quy định thật chi tiết, rõ ràng về các Điều này, cần xem xét lựa chọn thống nhất một thủ tục hành chính để giải quyết. Đồng thời cần cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính trong việc cấp giấy



chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do: Hiện nay hộ dân, tổ chức khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ thực hiện việc các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mất rất nhiều thời gian đi lại, giao dịch.

#### **10.2.5. Điều 138**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

+ Khoản 1 quy định: Tổ chức đang sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích.

Cần xem xét quy định cụ thể hơn đối với tổ chức đang sử dụng đất đúng mục đích là áp dụng theo dự án đầu tư được phê duyệt hay theo mục đích trên hồ sơ địa chính, đất sử dụng từ thời điểm nào thì được công nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời cần bổ sung quy định đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thực tế hiện nay nhiều công trình, dự án về đích nông thôn mới như nhà văn hóa thôn/xóm, sân vận động, trung tâm văn hóa, trạm y tế, trường học chưa thực hiện các thủ tục về đất đai, chưa được giao đất, cho thuê đất nhưng đã xây dựng, rà soát hồ sơ địa chính đang là các loại đất khác mà chưa được thu hồi, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt có áp dụng để công nhận quyền sử dụng đất hay không? và việc giải quyết phải đảm bảo tránh việc các tổ chức vi phạm khi được chấp thuận chủ trương đầu tư đã xây dựng khi chưa được giao đất, cho thuê đất trong một thời gian, đến khi thực hiện lại áp dụng công nhận quyền sử dụng đất.

+ Khoản 4 quy định: Tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Được Nhà nước cho phép hoạt động; b) Đất không có tranh chấp; c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Trên thực tế, một số cơ sở tôn giáo đã nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 và công trình tôn giáo đã xây dựng, hoạt động thì giải quyết vấn đề phát sinh trên thực tế như thế nào?

Đồng thời Luật Đất đai sửa đổi cũng cần bổ sung quy định về hình thức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của cộng đồng dân cư sử dụng đất tín ngưỡng có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; quy định bổ sung đối với trường hợp giao đất cho tổ chức kinh tế để xây dựng khu du lịch văn hóa tâm linh trong đó mục đích sử dụng đất chính là đất tôn giáo.

#### **10.2.6. Điều 139**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên*

địa bàn)

- Bổ sung khoản 1 Điều 139 .... hoặc đất ở nằm liền với đất vườn ao

- Bổ sung sửa khoản 2 và 3 thành khoản 2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 1/7/2014 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điều 135 hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

- Khoản 8 cần giải thích thế nào là thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng kí đất đai hợp lệ.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

+ **Khoản 2 Điều 139** quy định: Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 188 và khoản 4 Điều 189 của Luật này.

Với quy định trên, thực tế trường hợp 02 thửa đất liền kề nhau cùng thời điểm sử dụng đất chỉ khác nhau về việc có giấy tờ hay không có giấy tờ, nhưng thửa đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở xác định theo giấy tờ đó (*thường với diện tích công nhận đất ở thấp hơn nhiều*) so với thửa đất kề bên cạnh (*trường hợp các loại giấy tờ chưa xác định rõ diện tích đất ở được công nhận nhỏ không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở*) sẽ khó khăn cho công tác bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

+ **Tại khoản 4 Điều 139** đang quy định đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 1/7/2014 có giấy tờ theo Điều 135 13 nhưng trong giấy tờ không ghi rõ diện tích đất ở thì được công nhận theo hạn mức đất ở địa phương.

Ở đây có bất cập là người sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến nay (43 năm) cũng được công nhận bằng hạn mức đất ở như người sử dụng đất trước ngày 1/7/2014 (gần 10 năm). Do vậy, để đảm bảo công bằng giữa những người sử dụng đất, và việc cấp giấy tờ là trách nhiệm của cơ quan Nhà nước, không phụ thuộc vào ý chí người dân, do vậy đề nghị quy định theo hướng:

\* Đối với người sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 có giấy tờ theo Điều 135 nhưng trong giấy tờ không ghi rõ diện tích

đất ở thì được công nhận không quá 5 lần hạn mức giao đất ở (như đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 nhưng trong giấy tờ không ghi rõ diện tích).

\* Những trường hợp sử dụng trước ngày 15/10/1993 đến trước ngày 1/7/2014 có giấy tờ theo Điều 135 nhưng trong giấy tờ không ghi rõ diện tích đất ở thì được công nhận bằng hạn mức giao đất ở địa phương theo quy định của UBND tỉnh

+ **Tại khoản 6 Điều 139**, đối với đất vườn ao theo quy định của Luật Đất đai từ năm 2013 đến nay phần diện tích đất vườn ao đủ điều kiện công nhận đất ở thì được công nhận là đất ở, phần diện tích đất còn lại không đủ điều kiện công nhận đất ở thì được xác định là đất nông nghiệp.

Việc quy định như trên, không đảm bảo tính kế thừa và thiếu tính nhất quán trong việc ban hành chính sách đối với đất vườn ao, vì từ năm 2009 đến trước khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành (1/7/2014) thì Nhà nước đã quy định chính sách riêng đối với đất vườn ao, cụ thể: ngoài việc bồi thường thì người dân còn được hỗ trợ bằng 50% so với đất ở (Nghị định 69/2009/NĐ-CP).

Và thực tế hiện nay, việc mua bán chuyển nhượng đối với đất vườn ao trên thị trường bất động sản thì giá đất vườn ao có giá trị giao dịch tương đương 70% giá đất ở. Đồng thời, các địa phương trên toàn quốc khi giải phóng mặt bằng thu hồi đối với đất vườn ao gặp rất nhiều khó khăn do người dân không đồng thuận với việc bồi thường theo giá đất nông nghiệp.

Do vậy, các địa phương thường ban hành các chính sách riêng để hỗ trợ thêm đối với loại đất này nhằm tạo sự đồng thuận của người dân. Do vậy, đề nghị Luật Đất đai cần phải quy định chế độ chính sách riêng đối với đất vườn ao gắn liền với đất ở nhưng không được công nhận là đất ở để thống nhất áp dụng trên phạm vi toàn quốc.

### ***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**

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

**Tại Điều 142, 143:** Đề nghị cần tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình trong dự thảo Luật do đây là chủ thể có tính lịch sử, tham gia sâu vào quan hệ đất đai và thực tế hiện nay còn nhiều giấy tờ như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ.

#### **10.3.2. Điều 143**

***\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp***

*nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Có ý kiến khác nhau:

Bổ sung Điều 143: giao Chính phủ quy định về hình thức cấp giấy trang 3 của giấy về in hồ sơ thửa đất cho trường hợp giấy chứng nhận đất nông nghiệp được cấp chung (in nhiều thửa trong một trang hay trích lục kèm theo).

- Khoản 2 Điều 143 quy định cấp cho mỗi người trong hộ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp sử dụng chung là không cần thiết.

- Khoản 5, Điều 143: Đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên cá nhân (vợ; chồng) không nên cấp theo hộ gia đình. Vì khi cần thực hiện thủ tục hành chính thì rất khó cho người dân trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- Khoản 6 Điều 143: Dự thảo cần nêu cụ thể hơn đối với trường hợp tăng diện tích khi đo đạc mà thửa đất đó sử dụng ổn định, ranh giới thửa đất đó không thay đổi đối với thửa đất tại thời điểm đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất có những mục đích sử dụng đất như (đất CLN, NTS, ... ) và thửa đất nhiều mục đích sử dụng thì mục đích sử dụng đối với diện tích chênh tăng thì cấp theo đất ở hay đất nông nghiệp.

Đồng thời tại khoản 6 quy định về diện tích thực tế đất lớn hơn so với số liệu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng thì được xem xét điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cần phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn, còn vấn đề ngược lại thì không được thể hiện trong dự thảo. Đề xuất sửa đổi khoản 6: Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này hoặc được cấp đổi giấy chứng nhận theo văn bản thỏa thuận của các hộ liền kề mà có thay đổi ranh giới với hộ liền kề đó và phải thực hiện nộp thuế, lệ phí theo quy định về diện tích thỏa thuận theo quy định”.

Lý do đề xuất sửa đổi: Thay đổi ranh giới có các trường hợp do thực hiện kết quả hòa giải thành, do giữa các hộ gia đình sử dụng từ lâu mà không tranh chấp hoặc do đo đạc bằng thước dây khác với số liệu đo đạc bằng máy,..... Đối với trường hợp thay đổi ranh giới do giữa các hộ gia đình sử dụng từ lâu mà không tranh chấp đất đai nên cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân theo văn bản thỏa thuận của các hộ gia đình, cá nhân và phải thực hiện nộp thuế, lệ phí theo quy định về diện tích thỏa thuận theo quy định.10.3.5. Điều 146.

- Tại Khoản 7 Điều 143 có ghi: *Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ.*

Đề nghị Luật quy định cụ thể về cơ quan đăng ký đất đai để Nhân dân có ý kiến góp ý vì theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đang hiện hành thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua nhiều khâu, nhiều cơ quan rất mất thời gian gây phiền hà, rắc rối cho công dân khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó đề nghị sửa đổi giảm bớt các khâu trung gian, tinh giảm bộ máy gọn, nhẹ.

Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân do UBND cấp huyện cấp; của tổ chức, cá nhân người nước ngoài do UBND cấp tỉnh cấp.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** Tại Khoản 7 Điều 143 hiện đang giao thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ. Để giảm bớt thủ tục, 14 thuận tiện trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị dự thảo quy định cụ thể trong Luật Đất đai (sửa đổi) về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân do UBND cấp huyện cấp; cấp giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân người có yếu tố nước ngoài, do UBND cấp tỉnh cấp.

**Ý kiến 2:** Hiện nay trên địa bàn tỉnh Ninh Bình, có nhiều trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp từ năm 1997 trở về **trước không thể hiện ranh giới sử dụng đất**, các số liệu lưu trữ về giấy tờ quyền sử dụng đất thể hiện ranh giới sử dụng đất chưa rõ ràng, thực tế sử dụng không có tranh chấp với người sử dụng đất liền kề, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết khu dân cư, trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ rất khó để xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, cần xem xét tại Khoản 6 Điều này. Bổ sung trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp **mà tại thời điểm có giấy tờ quyền sử dụng đất không thể hiện ranh giới sử dụng đất**, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp

đôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

+ Khoản 7 quy định Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ. Cần xem xét lại thẩm quyền nên giao cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh và UBND cấp huyện vì cơ quan đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp nên nếu không có sự kiểm soát tốt dễ phát sinh nhiều vấn đề khi giao thẩm quyền. Đồng thời, khi Chính phủ quy định cụ thể sẽ giao UBND cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương về bộ máy tổ chức, cơ sở vật chất của Văn phòng Đăng ký đất đai để xem xét việc ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận hay không?.

### 10.3.3. Điều 145

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Tại Điều 145 quy định "... Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý".

Quy định này chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ vì khi Giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý thì họ sẽ không có cơ sở để khởi kiện, yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có). Đề nghị cân nhắc, sửa đổi lại quy định này cho hợp lý.

### 10.3.4. Điều 146

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Điểm b Khoản 1 Điều 146 sửa như sau: Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai và hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận

Lý do sửa đổi: số lượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) đã cấp trước đây đã có hình thức, kích thước, tuy nhiên có nhiều sai sót giữa GCN và thực địa, nguyên nhân tại thời điểm cấp GCN người dân hiểu về kê khai đăng ký đất đai còn hạn chế, việc kiểm tra thẩm định của cán bộ chuyên môn cũng chủ quan sơ sài, dẫn đến GCN cấp sai lệch kích thước, diện tích so với thực địa, do vậy cần kiểm tra GCN và thực địa để đính chính cho phù hợp.

Đề nghị bổ sung thêm điểm c vào khoản 1: "c) Thời hạn sử dụng đất trong trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước thời điểm ngày 01/7/2004."

- Điểm d Khoản 2 Điều 146 sửa thành: Giấy chứng nhận đã 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 nên cho phép cơ quan có thẩm quyền cấp GCN thực hiện đính chính mà không thu hồi GCN (vì GCN trước đây đã cấp chung cho nhiều thửa cả đất ở và đất nông nghiệp, nay có 01 thửa có nội dung sai như đã nêu mà thực hiện thu hồi GCN thì việc cấp các thửa còn lại vô cùng khó khăn).

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Tại điểm d khoản 2 Điều 146 hiện đang quy định về trường hợp Nhà nước thu hồi 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.

Đề nghị xem xét sửa đổi điểm d, khoản 2 Điều 146 theo hướng GCN đã cấp không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì cho phép cơ quan có thẩm quyền cấp GCN thực hiện đính chính mà không thu hồi GCN (vì GCN trước đây đã cấp chung cho nhiều thửa cả đất ở và đất nông nghiệp, nay có 01 thửa có nội dung sai như đã nêu mà thực hiện thu hồi GCN thì việc cấp các thửa còn lại vô cùng khó khăn)

**Ý kiến 2:** Hiện nay trên địa bàn tỉnh và một số địa phương, đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp (đất vườn, ao) trong khu dân cư với thời hạn sử dụng đất lâu dài. Nếu áp dụng như khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và dự thảo đang xây dựng thì việc thu hồi Giấy chứng nhận chỉ được thực hiện sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai sẽ rất mất nhiều thời gian. Để thuận tiện trong việc thực hiện TTHC, nên đưa trường hợp cấp không đúng thời hạn sử dụng đất vào khoản 1. Trường hợp đính chính Giấy chứng nhận đã cấp khi có sai sót...

+ Bổ sung vào điều này việc thu hồi Giấy chứng nhận trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận ... phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng hoặc người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng theo quy định của pháp luật đất đai. Việc xử lý đối với trường

hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế cho người khác.

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

### **11.1. Mục 1 - Tài chính về đất đai**

#### **11.1.1. Điều 147**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

+ Đề nghị bổ sung vào điểm c, khoản 1, Điều 147 quy định một trong những khoản thu tài chính từ đất đai là tiền chậm nộp liên quan đến đất đai”. Vì khoản tiền chậm nộp liên quan đến đất đai phát sinh do người nộp thuế chậm nộp so với thời hạn theo quy định tại Luật Quản lý thuế.

#### **11.1.2. Điều 148**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

*Ý kiến 1:* Tại khoản 1, Điều 148 dự thảo luật quy định: “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...”

Tuy nhiên, theo khoản 1, Điều 37 Luật Ngân sách Nhà nước năm 2015, các khoản thu từ đất gồm thu tiền sử dụng đất (trừ khoản thu từ bán tài sản nhà nước, kể cả thu tiền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất do các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc trung ương quản lý), tiền cho thuê đất, thuế sử dụng đất nông nghiệp và phi nông nghiệp là các khoản thu mà ngân sách địa phương được hưởng 100%. Như vậy, việc điều chỉnh Luật đất đai có điều tiết nguồn thu từ đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về ngân sách Trung ương sẽ dẫn đến có sự mâu thuẫn trong thực thi giữa Luật Ngân sách Nhà nước và Luật Đất đai.

Thực tế, tiền sử dụng đất hàng năm chiếm tỷ trọng lớn trong chi đầu tư phát triển, nên việc điều tiết về ngân sách trung ương khoản thu này sẽ ảnh hưởng lớn trong việc cân đối chi đầu tư, cũng như các mục tiêu về nâng cấp đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Đồng thời, nguồn thu trên được để lại ngân sách địa phương 100% sẽ tạo điều kiện cho địa phương chủ động hơn trong điều hành ngân sách cũng như xây dựng kế hoạch đầu tư công trung hạn.

Do vậy, đề nghị không đưa nội dung này vào điều chỉnh tại Luật Đất đai.

*Ý kiến 2:* Đây là điều quy định mới so với Luật Đất đai năm 2013. Việc đưa vào Luật quy định phân bổ, điều tiết nguồn thu từ đất để thực hiện các nội



dung nêu trọng dự là cơ bản phù hợp với thực tế. Tuy nhiên, cần quy định bổ sung nguồn thu từ đất cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, hệ thống thông tin về đất đai để phục vụ tốt nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, thực tế hiện nay việc xây dựng hệ thống thông tin về đất đai được cập nhật, chỉnh lý biến động thường xuyên còn hạn chế, nhất là nguồn tài chính để thực hiện.

### **11.1.3. Điều 150**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Khoản 3 Điều 150: thực tế quy định này còn có điểm chưa phù hợp, bởi vì đối với 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 sạch để thực hiện dự án. Vì vậy, đề nghị điều chỉnh lại quy định trên theo hướng “thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

#### **Ý kiến 1:**

+ Tại khoản 3, Điều 150 quy định: “3. 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, kết quả trúng đấu thầu dự án có 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”

Khoản 4, Điều 150 quy định: “4. Giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất”.

*Việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được tổ chức thực hiện trước thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất không quá 06 tháng.”*

Như vậy, quy định khi trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất phải có quyết định giao đất, quyết định xác định giá đất là không hợp lý và không khả thi trên

thực tế. Vì theo quy định của Luật Đấu thầu sau khi lựa chọn xong nhà đầu tư (tức có quyết định trúng đấu thầu dự án đầu tư) thì cơ quan nhà nước mới có căn cứ và bắt đầu thực hiện các thủ tục về bồi thường giải phóng mặt bằng (thông báo thu hồi đất, kiểm đếm, thu hồi đất...). Quy trình về thu hồi đất sau khi đấu thầu thường kéo dài từ 2 đến 3 năm hoặc lâu hơn tùy từng dự án. Do đó, yêu cầu quy định khi nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất phải có quyết định giao/cho thuê và giá đất là quy định không thực tế. Việc quy định giá giao/cho thuê đất và giá đất chỉ phù hợp với hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị xem xét lại nội dung này cho hợp lý

+ Việc quy định thời gian không quá 6 tháng trong việc xác định giá đất và nộp tiền sử dụng đất. Với những địa phương có giá đất biến động nhiều, đây cũng là con số không hề nhỏ. Việc xác định xong nghĩa vụ tài chính mới được giao đất, cho thuê đất có thể mất một khoảng thời gian chờ kết quả xác định giá đất sẽ tác động đến thị trường bất động sản, chậm đưa đất vào sử dụng, mất cơ hội của nhà đầu tư. Do vậy, đề nghị xem xét, rút ngắn thời gian trong việc xác định giá đất và nộp tiền sử dụng đất.

**Ý kiến 2:** Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Việc xác định giá đất trước khi có Quyết định giao đất, cho thuê đất sẽ có khó khăn do nếu chỉ căn cứ vào chứng nhận đầu tư, dự án đầu tư thì chưa đủ cơ sở để xác định giá đất (còn thiếu các thông tin về hình thức sử dụng đất, thời gian sử dụng đất ...) do vậy Chính phủ hoặc Bộ ngành cần quy định cụ thể các điều kiện, thủ tục để đảm bảo tính khả thi khi thực hiện điều này.

**Ý kiến 3:** Tại khoản 3 quy định: *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, kết quả trúng đấu thầu dự án có 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.*

Thực tế, một số dự án đã sử dụng đất vào mục đích giao đất, cho thuê đất trước thời điểm nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được áp dụng như thế nào. Trường hợp áp dụng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính từ thời điểm có kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra và áp dụng giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất thì việc truy thu trước thời điểm nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất được tính như thế nào?

#### 11.1.4. Điều 152

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)

Đề nghị 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, đơn vị sự nghiệp công lập (tự chủ về tài chính), đất xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; miễn tiền sử dụng đất các công trình hạ tầng cảng biển, đường sắt.

- Tại điểm b, khoản 1 Điều 152 có ghi: *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;*

Đề nghị: Đối tượng miễn giảm tiền sử dụng đất bổ sung thêm hộ cận nghèo, bởi vì những hộ cận nghèo cũng là những hộ khó khăn với giá đất cao thì không có đủ khả năng kinh tế để mua 1 lô đất để ở.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1.** Theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 125 quy định:” Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với các trường hợp: “Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại ... của Luật này mà chỉ có 01 đối tượng đề nghị được giao đất, thuê đất”. Do vậy, đề nghị quy định phân tách rõ các trường hợp được miễn tiền thuê đất và các trường hợp được giảm tiền thuê đất để hình thức lựa chọn Nhà đầu tư có sử dụng đất được minh bạch, rõ ràng.

**Ý kiến 2.** Tại Điều 152 không quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho phần hạ tầng khu đô thị sử dụng chung và các công trình hạ tầng xã hội có hoạt động kinh doanh (như trường học, cơ sở y tế, công trình văn hóa, thể dục thể thao tự thực, dân lập...) và các công trình khác thuộc danh mục được khuyến khích đầu tư theo chính sách xã hội hóa.

Đề nghị bổ sung nội dung này và giao đất cho chủ đầu tư quản lý kinh doanh vận hành hạ tầng khu nhà ở, khu đô thị sử dụng chung.

**Lý do:** Trong một khu đô thị, khu nhà ở sẽ có rất nhiều loại đất quy hoạch xây dựng như: Nhóm 1 gồm (Đất xây dựng nhà ở, nhà thi đấu thể thao, bãi đỗ xe kinh doanh, công trình thương mại dịch vụ, công cộng có mục đích kinh doanh như nhà máy cấp nước có thu tiền bán nước, xử lý nước thải có thu tiền dịch vụ, ...), nhóm 2 gồm (Đất giao thông, bãi đỗ xe công cộng, công cộng không mục đích kinh doanh, cây xanh, công viên, hồ nước, trạm biến áp, ...). Thông thường các loại đất thuộc nhóm 1 hoặc đất có mục đích kinh doanh thuộc diện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các loại đất thuộc nhóm 2 hoặc đất không có mục đích kinh doanh không nên đưa vào diện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Mặt khác, các loại đất thuộc nhóm 2 nếu giao cho chủ đầu tư/nhà đầu tư để họ tổ

chức quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ giảm gánh nặng ngân sách nhà nước trong quá trình duy tu, bảo dưỡng, bảo trì nhằm bảo đảm tuổi thọ và vận hành ổn định, liên tục (đặc biệt là các công trình như giao thông, cấp nước, thoát nước, xử lý rác thải, cung cấp điện, công viên, cây xanh...).

**Ý kiến 3:** Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đề nghị xem xét bổ sung thêm trường hợp được miễn giảm tiền thuê đất đối với các dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp vì trong khu vực dự án du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, du lịch văn hóa tâm linh hay khu di sản thế giới, có rất nhiều loại đất khác nhau như đất di tích, tôn giáo, đất dịch vụ du lịch, đất bảo tồn, đất dân cư... Mật độ xây dựng tại các dự án du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng cao cấp khá thấp (dưới 20%), khu vực kinh doanh dịch vụ chỉ chiếm khoảng 10 – 20%, còn lại là các khu vực cảnh quan, khu vực bảo tồn (thuộc di tích, danh thắng, rừng đặc dụng, mặt nước...), theo chúng tôi, rất cần có chính sách ưu đãi, hỗ trợ thuê đất, miễn giảm tiền thuê đất cho các loại đất khác nhau trong khu vực dự án: đất dịch vụ, đất bảo tồn, đất cảnh quan...

**Ý kiến 4:** Khoản 1: “Trong thời gian qua việc miễn giảm, giảm tiền sử dụng đất đối với các hệ thống cung cấp nước sạch cho người dân đã góp phần kêu gọi đầu tư, mở rộng phạm vi/vùng cấp nước, cải thiện điều kiện cung cấp nước, nâng cao chất lượng nước sạch đặc biệt giá nước sạch phù hợp với thu nhập của người dân, vì vậy cần giữ nguyên quy định này cùng với các công trình cấp nước để huy động các nguồn lực đầu tư vào các công trình thoát nước và xử lý nước thải giảm thiểu ô nhiễm góp phần bảo vệ môi trường thì việc miễn, giảm tiền sử dụng đất... là cần thiết.”

Kiến nghị: Bổ sung sử dụng đất để xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn

## 11.2. Mục 2 – Giá đất

Đề nghị sửa đổi, bổ sung về thời điểm xác định giá đất. Tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai hiện hành quy định: “3. 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”. Đồng thời, tại điểm b khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “1. Việc xác định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây: b) Theo thời hạn sử dụng đất;...”. Căn cứ các quy định nêu trên, việc xác định giá đất phải đảm bảo thời điểm xác định giá đất và thời hạn sử dụng đất. Khi xác định giá đất cụ thể đã gặp khó khăn, vướng mắc trong việc xác định thời điểm để xác định giá đất, nguyên nhân là do ngày ban hành các quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ... và thời hạn sử dụng đất chưa xác định cụ thể (như ngày ban hành quyết định là một ngày, nhưng thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày nhà đầu tư được lựa chọn là chủ đầu tư), từ đó dẫn đến có nhiều cách hiểu khác nhau.

Do đó, đề xuất sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 108 như sau: “Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử

*dụng đất theo thời hạn sử dụng đất*". Ngoài ra, đề xuất bổ sung thời điểm xác định giá đất đối với các trường hợp xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất như sau: "*Thời điểm xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất*"

### **11.2.1. Điều 153**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), quy định về khung giá đất sẽ được bỏ, thay thế vào đó là bảng giá đất sát với thị trường hơn. Cụ thể là quy định tại Điểm c, Khoản 1 Điều 153 của Dự thảo Có thể thấy việc bỏ khung giá đất là điểm đổi mới căn bản nhằm xóa bỏ cơ chế quản lý đất theo hành chính áp đặt sang xây dựng bảng giá đất sát với giá trị thị trường. Tuy nhiên để quy định này được khả thi khi đi vào cuộc sống thì có ý kiến cho rằng cần xem xét kỹ và làm rõ hai nội dung đó là: Trước hết, Luật cần quy định rõ hơn thế nào là giá đất phổ biến trên thị trường có sự biến động để làm căn cứ điều chỉnh bảng giá đất. Bởi giá đất trên thị trường luôn biến động từng ngày và xuất phát từ nhiều lý do trong đó có yếu tố cố tình thổi giá. Trên thực tế trong thời gian qua, tại một số khu vực, giá bất động sản bị đẩy lên quá cao, không phản ánh đúng giá cả của thị trường. Nếu căn cứ vào thị trường giá đất thực tế để quy định bảng giá đất hàng năm vô hình chung tạo cơ hội cho một số đối tượng lợi dụng điều khiển bảng giá đất. Muốn thực hiện được điều này, cần phải có các tổ chức định giá đất chuyên nghiệp, độc lập. Thứ hai, nếu căn cứ vào sự biến động giá đất trên thị trường để điều chỉnh bảng giá đất hàng năm sẽ làm cho bảng giá đất phải điều chỉnh liên tục dẫn đến thiếu ổn định, gây khó khăn trong công tác quản lý, sử dụng đất.

- Điểm c Khoản 1 quy định: "Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường"

Để xác định một cách đầy đủ giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường là việc rất khó khăn đối với các địa phương, các cơ quan quản lý nhà nước gặp nhiều khó khăn trong thực hiện việc theo dõi, giám sát tổng hợp được đầy đủ chính xác và kịp thời các thông tin giao dịch về quyền sử dụng đất trên từng địa bàn, nhất là đối với đất ở. Đối với đất nông nghiệp, những giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất giữa những người sản xuất nông nghiệp với nhau là rất ít, không phổ biến, nên việc xác định giá đất cụ thể để áp dụng trong bồi thường là rất khó khăn.

- Tại Khoản 2 Điều 153 quy định:

*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.*

Trên thực tế là khi chuyển nhượng các hộ gia đình, cá nhân không ghi đúng với giá trị thật, vì hợp đồng giao dịch dân sự là thỏa thuận nên thường giá trị ghi trên hợp đồng bao giờ cũng thấp hơn giá trị thực tế giao dịch. Do đó đề nghị cần có phương pháp khả thi hơn với xác định bình quân của các mức giá giao dịch thực tế.

Cần có các quy định cụ thể, chặt chẽ đối với các giao dịch bất động sản cũng như việc thống kê hoạt động giao dịch bất động sản để tránh hiện tượng giá trị ghi trên hợp đồng giao dịch thấp hơn so với giá trị giao dịch thực tế hoặc việc thao túng thị trường thổi phồng giá trị giao dịch để trục lợi gây khó khăn cho cơ quan thuế và cơ quan quản lý nhà nước trong việc định giá đất, thu các loại phí, lệ phí, xác định giá bồi thường về đất...

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** - Tại Khoản 1 quy định việc định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc “Theo thời hạn sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất”. Nội dung nêu các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất còn rất chung, Điều này quy định về nguyên tắc do đó cần phải quy định cụ thể làm căn cứ để tổ chức áp dụng.

- Đề nghị xem xét: Trường hợp không có giao dịch phát sinh **trong khoảng thời gian quy định** thì việc xác định giá như thế nào (Thực tế đã có)

**Ý kiến 2:** Tại Điều 153, 154: Về xác định giá đất: Cần có phương pháp, căn cứ xác định giá đất hằng năm để xác định giá đất ở địa phương và công bố khung giá đất vào đầu năm sau để người dân được biết và minh bạch thị trường gia đình.

**Ý kiến 3:** Tại điểm c, khoản 1, Điều 153 về nguyên tắc, phương pháp định giá đất, quy định: “Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường”. Theo đó, việc thực hiện đền bù vẫn còn chưa rõ. Cùng vị trí đất giống nhau có thể có nhiều dự án cùng triển khai thực hiện, mà mức giá đền bù mỗi dự án cũng khác nhau. Vì thế, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần điều chỉnh những tồn tại, bất cập của quy trình thẩm định giá theo hiện tại, đảm bảo bồi thường cho từng dự án phù hợp với giá thị trường. Đối với đất nông nghiệp, cần tính việc hỗ trợ bằng tỷ lệ % đất ở liên kề.

**Ý kiến 4:** Khoản 2: Bổ sung thời gian cụ thể trong thống kê chuyển nhượng đất để định giá đất.

**Ý kiến 5:** Tại Khoản 1 quy định việc định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc

“Theo thời hạn sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất”. Nội dung nêu các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất còn rất chung, Điều này quy định về nguyên tắc do đó cần phải quy định cụ thể làm căn cứ để tổ chức áp dụng.

Tại Khoản 2 quy định: “*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.*” Theo như quy định này thì giá đất phổ biến trong điều kiện bình thường được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế, tức là giá đất phổ biến đã được xác định bằng con số cụ thể, việc quy định nguyên tắc định giá đất “phù hợp” có thể được hiểu là “sát” hoặc “bằng” hoặc thấp hơn so với giá đất phổ biến. Đồng thời nội dung “*trong một khoảng thời gian nhất định*” cũng cần phải quy định rõ là bao nhiêu làm cơ sở để tính toán, kiểm chứng trong công tác xác định giá đất.

Việc Giá đất phổ biến trên thị trường 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 mà không thu thập các thửa đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất – đây là kênh thông tin đáng tin cậy và đảm bảo tính pháp lý nhất.

Đề xuất chỉnh sửa:

Để việc tổ chức thực hiện đảm bảo theo đúng quy định, đề nghị nghiên cứu, quy định cụ thể một số nội dung nêu trên hoặc bổ sung vào nội dung Chính phủ quy định tại khoản 3.

Đề nghị xem xét, bổ sung 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, **giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất** 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.*”

### 11.2.2. Điều 154

\* **Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)

Có nhiều quan điểm, ý kiến khác nhau đối với nội dung này:

Tại Khoản 1 Điều 154 quy định: 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.

+ Đề nghị thời kỳ ban hành bảng giá đất nên được ban hành 03 năm hoặc 02, 01 năm một lần và quy định thêm việc điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên 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, được niêm yết tại nơi có đất thu hồi 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. Ngoài ra còn ý kiến đề nghị thời kỳ ban hành bảng giá đất nên được ban hành định kỳ 03 năm 1 lần vì hàng năm thay đổi thì dẫn đến thay đổi nhiều vấn đề khác, còn 05 năm 01 lần thì quá lâu, do giá đất thị trường có sự biến đổi liên tục.

Tại điểm a, khoản 3, Điều 154, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã bỏ phạm vi áp dụng là “đối với phần diện tích trong hạn mức”.

Tại khoản 2 Điều 154 quy định: Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

Thực hiện điều này sẽ rất khó. Bên cạnh đó trên địa bàn một số xã chưa có bản đồ số thì sẽ gây ra sự không thống nhất

- Tại Khoản 3 Điều 154 có ghi: *Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân*

Đề nghị bổ sung thêm đối tượng được giao đất ở và sửa thành: *Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.*

\* Hiện nay giá đất vườn, ao, trong cùng thửa đất ở được tính bằng giá đất nông nghiệp là rất thấp so với đất ở cùng vị trí, nên khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, gây bức xúc cho người dân, do đó đề nghị Nhà nước có quy định về giá đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở.

Để đảm bảo tính công bằng đối với diện tích trong và ngoài hạn mức, cần giữ nguyên như quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 114 Luật đất đai năm 2013. vì thực tế, khi được công nhận quyền sử dụng đất, thường có diện tích lớn hơn hạn mức, thì phần diện tích trong hạn mức được áp dụng theo bảng giá đất, phần vượt hạn mức áp dụng theo giá đất cụ thể nếu theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), thì toàn bộ diện tích đó sẽ được áp dụng chung theo Bảng giá đất, dẫn đến sự mất công bằng đối với các trường hợp đã thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013.

Ngoài ra, việc xác định giá đất phổ biến rất khó khăn, phức tạp do giá đất phụ thuộc vào từng thời điểm và số lượng giao dịch, chuyển nhượng trên thị trường (một số khu vực không phát sinh giao dịch, chuyển nhượng). Do đó, đề nghị không quy định khoản này tại Luật Đất đai mà quy định tại Nghị định,



Thông tư kèm theo hướng dẫn cụ thể, chi tiết để đảm bảo tính đồng bộ, khách quan trọng công tác xác định giá đất.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Đa số ý kiến nhất trí Bảng giá đất được ban hành hàng năm.

Có ý kiến đề nghị “Để đảm bảo tính ổn định và nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước đề nghị luật quy định định kỳ 03 năm (hoặc ít nhất 02 năm một lần) và quy định thêm việc điều chỉnh bảng giá khi có biến động từ 20% trở lên”.

**Ý kiến 2:** Việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn theo quy định tại dự thảo Luật: Có khả năng thực hiện và tạo thuận lợi cho công tác quản lý đất đai, xác định giá đất. Tuy nhiên, muốn thực hiện được nội dung này thì cần có hệ thống cơ sở dữ liệu đầy đủ, chính xác, được cập nhật thường xuyên, do vậy phải có lộ trình nhất định để xây dựng hệ thống sở dữ liệu cũng như ban hành những quy định cụ thể về việc cập nhật, quản lý, khai thác hệ thống này.

**Ý kiến 3:** Khoản 1 Điều 154 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định:

*“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.*

*Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất, được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xây dựng bảng giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành”.*

Theo quy định trên, để xây dựng một bảng giá đất cần nhiều thủ tục, hồ sơ, qua các bước: Lập, trình Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua sau đó mới chuyển UBND tỉnh ban hành.

Tại Khoản 1 Điều 156 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định Hội đồng thẩm định giá đất gồm nhiều thành viên, trong đó Đại diện Lãnh đạo UBND tỉnh là Chủ tịch hội đồng, Giám đốc Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; các thành viên khác bao gồm đại diện các sở, ban, ngành, UBND cấp huyện, các tổ chức tư vấn có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về đất và các thành viên khác do UBND tỉnh quyết định.

Mặt khác, Khoản 2 Điều 154 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: *“Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số*

và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn”.

Như vậy, nếu quy định việc xây dựng bảng giá đất thực hiện định kỳ hằng năm thì sẽ rất khó thực hiện và gây áp lực về thời gian đối với các cơ quan quản lý ở địa phương. Do đó đề nghị xem xét, sửa đổi việc xây dựng bảng giá đất “định kỳ hằng năm” thành “định kỳ 02 (hai) năm/lần” tại Khoản 1 Điều 154 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

**Ý kiến 4:** - Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 5 năm một lần và có quy định thêm về việc điều chỉnh giá đất khi có biến động 20% trở lên để giảm bớt trình tự lập, thẩm định, phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền và tiết kiệm chi phí cho việc xây dựng bảng giá đất.

**Ý kiến 5:** Quy định các trường hợp áp dụng Bảng giá đất và Giá đất cụ thể còn bất cập, chưa thống nhất:

+ Tại khoản 1 Điều 155 đã quy định chi tiết giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp nào (*trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức...*) nghĩa là trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp áp dụng giá đất cụ thể. Nội dung này phù hợp với quy định tại điểm k khoản 3 Điều 154 quy định Bảng giá đất được áp dụng cho trường hợp “*Tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất*”, tuy nhiên lại bất cập với Khoản 2 quy định UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp “*xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất*”.

+ Tại điểm b Khoản 2 Điều 155 quy định “*Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện*”. Tuy nhiên tại điểm a Khoản 3 Điều 154 quy định trường hợp áp dụng Bảng giá đất đối với trường hợp “*Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân*”

Tại Điều 123 quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp “*Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; Giao đất đối với cộng đồng dân cư*”.

#### **Đề xuất chỉnh sửa:**

Chuyển trường hợp “*Tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất*” áp dụng Bảng giá đất tại Điều 154 sang

thuộc các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể tại Điều 155 và quy định rõ thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện vì: Đấu giá quyền sử dụng đất diễn ra thường xuyên đặc biệt là đối với đất ở, sau mỗi cuộc đấu giá quyền sử dụng đất mức giá giao dịch phổ biến tại khu vực đã được hình thành, có thể tác động đến mức giá giao dịch của các khu vực lân cận. Trường hợp chỉ áp dụng Bảng giá đất để xác định giá khởi điểm chưa phản ánh được mức giá tại thời điểm (Bảng giá đất mặc dù được công bố từ ngày 01/01 hàng năm nhưng việc xây dựng phải thực hiện từ quý III năm trước mới đảm bảo được thời gian ban hành), mức giá thấp so với thị trường dễ phát sinh các tiêu cực thông đồng, móc nối đim giá dẫn đến thất thu ngân sách nhà nước.

Tại Khoản 1, dự thảo luật quy định: “*Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp UBND 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 cấp tỉnh để trình HĐND cấp tỉnh thông qua bảng giá đất trước khi UBND cấp tỉnh quyết định ban hành*”. Đây là bước tiến mới vì cập nhật hơn, nhưng có lẽ vẫn chưa phải là một giải pháp đột phá theo đúng nghĩa vì bản thân phương pháp định giá này đứng một mình chưa giải quyết được tận gốc rễ vấn đề.

Thứ nhất, trong dự thảo luật đã bỏ khung giá đất, những phương pháp xác định giá đất chỉ quy định rất đơn giản là giao “*Chính phủ quy định chi tiết*” tại Khoản 3 Điều 153 Dự thảo luật. Đề nghị trong Dự thảo 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.

Thứ hai, 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...

Thứ ba, 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.

Thứ tư, chúng ta cần 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.

Thứ năm, 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.

Khoản 1 Điều 155 quy định các trường hợp xác định giá đất cụ thể trong đó không quy định trường hợp xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại điểm a Khoản 2 Điều 155 quy định: “*a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*”.

Tại điểm k khoản 3 Điều 154 quy định Bảng giá đất quy định cho trường hợp k) Tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất.

Như vậy quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 155 chưa đồng nhất với quy định tại điểm k Khoản 3 Điều 154 và Khoản 1 Điều 155. Đề nghị xem xét, chỉnh sửa thống nhất.

Đề nghị rà soát lại chính tả: Tại Khoản 1 Điều 125 đang ghi lặp lại 2 lần Điều 127

### 11.2.3. Điều 155

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

**Ý kiến 1:** Điểm b, Khoản 2: "Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện".

Xuất phát từ đặc thù các dự án giao thông có hướng tuyến đi qua nhiều địa bàn huyện, thành phố trong tỉnh, việc phân cấp cho UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể sẽ dẫn đến có sự chênh lệch giữa các địa phương trong cùng một dự án, đặc biệt là đối với các địa phương giáp ranh, đề nghị dự thảo Luật quy định bổ sung nội dung: "Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ quyết định giá đất cụ thể".

**Ý kiến 2:** Điểm c, Khoản 2 quy định

c) Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cơ quan quản lý đất đai cấp huyện được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn

xác định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định kết quả tư vấn xác định giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định giá đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Tuy nhiên, nội dung Hội đồng thẩm định giá “đất thẩm định kết quả tư vấn” chưa thể hiện rõ trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai, kết quả tư vấn chỉ có tính chất tham khảo, đề nghị xem xét, sửa đổi lại là “thẩm định phương án giá đất cụ thể” như hiện nay đang thực hiện

#### **11.2.4. Điều 156**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

*Ý kiến 1:* Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã xây dựng chế định giá đất khá hoàn thiện như: Bỏ khung giá đất của Chính phủ, chỉ sử dụng bảng giá đất và giá đất cụ thể để điều tiết nguồn lợi từ đất đai, định giá đất được tiệm cận gần hơn với nguyên tắc thị trường, nâng cao chất lượng công tác định giá đất... Tuy nhiên, vẫn còn một số quy định chưa thể chế đầy đủ chính sách giá đất theo Nghị quyết số 18-NQ/TW, đặc biệt là vấn đề định giá đất, tính độc lập và nâng cao năng lực của Hội đồng thẩm định giá đất, tổ chức tư vấn xác định giá đất; định giá viên. Cụ thể tại Điều 156 về Hội đồng thẩm định giá đất, đề xuất xem xét bổ sung thành phần có sự tham gia của đại diện ngân hàng có vốn nhà nước bởi sự tham gia của ngân hàng có ảnh hưởng rất lớn tới các giao dịch bất động sản trên thị trường: cho vay, thế chấp, phát mại... Bản thân mỗi ngân hàng cũng xây dựng bảng giá đất riêng cho từng khu vực để làm căn cứ thực hiện giao dịch. Hơn nữa, bổ sung sự tham gia của ngân hàng có vốn nhà nước tăng thêm tính độc lập, khách quan của Hội đồng định giá đất.

- Xem xét bổ sung quy định: định kì hàng năm cập nhật biểu giá đất của từng khu vực để làm cơ sở nộp thuế trong chuyển nhượng bất động sản, đồng thời là cơ sở để người dân không chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá quá thấp, hoặc quá cao cho những mục đích rửa tiền. Biểu giá đất sẽ tránh tình trạng thất thu về thuế chuyển nhượng.

*Ý kiến 2:* Tại điểm c Khoản 2 Điều 155 quy định “Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cơ quan quản lý đất đai cấp huyện được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể”. Theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 156 thành phần của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh, cấp huyện bao gồm cả lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường và tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất. Như vậy có sự tham gia của cơ quan xác định giá đất trong Hội đồng thẩm định giá đất là chưa phù hợp với quy định về nguyên tắc định giá đất tại điểm đ khoản 1 Điều 153: “*Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn*

*nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định.”*

Đề xuất chỉnh sửa:

Để đảm bảo tính độc lập, khách quan đề nghị nghiên cứu không đưa cơ quan quản lý đất đai vào thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh, cấp huyện. Cơ quan quản lý đất đai được tham dự hội nghị thẩm định đề báo cáo, giải trình khi Hội đồng thẩm định giá đất yêu cầu. Đồng thời để rút ngắn thời gian thực hiện trình tự, thủ tục xác định, thẩm định, trình phê duyệt giá đất cụ thể, đề nghị nghiên cứu, giao cơ quan tài chính (là cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh, cấp huyện) trên cơ sở kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất, trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể.

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

Không có ý kiến góp ý

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

### **13.1. Mục 1 - Thời hạn sử dụng đất**

#### **13.1.1. Điều 166**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

+ Tại Khoản 1 Điều 166 có ghi: *Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 170 của Luật này là 50 năm. **Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn, trừ trường hợp Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hoặc có quyết định thu hồi đất.***

Tuy nhiên tại Khoản 10 Điều 166 có ghi: ***Trước khi hết hạn sử dụng đất ít nhất 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất.** Sau thời hạn nêu trên mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.*

Như vậy 2 khoản trên có mâu thuẫn với nhau, rất khó khăn cho cơ quan Nhà nước và người dân khi thực hiện, do đó đề nghị xem xét lại 2 Khoản trên.

Cần phải có quy định về việc thực hiện thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất trước khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất để đảm bảo thống nhất và đúng nguyên tắc về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Tại Điều 166, dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm. Đề nghị trong luật hoặc Chính phủ bổ sung quy định cụ thể về dự án có vốn đầu tư lớn, thu hồi vốn chậm.

Điều 169 quy định việc xem xét điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án khi chưa hết thời hạn sử dụng đất trong đó phải đáp ứng đủ 04 điều kiện. Tuy nhiên 04 điều kiện này chưa bao quát hết và khó khả thi. Trong trường hợp có văn bản chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thì giải quyết như nào?

**Ý kiến 2:** Khoản 3 quy định: Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm. Nhưng không giao Chính phủ quy định chi tiết sẽ dẫn đến việc áp dụng pháp luật để hiệu dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm ở mỗi địa phương, mỗi tỉnh khác nhau.

+ Khoản 5: Thời gian cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng mục đích công ích của xã, phường, thị trấn nên quy định thống nhất trên cả nước không quá 5 năm là phù hợp đối với loại đất này. Đồng thời cũng cần giao Chính phủ hoặc Bộ TNMT quy định cụ thể trình tự, thủ tục cho thuê đất thuộc quỹ đất sử dụng mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

## **13.2. Mục 2. Chế độ sử dụng các loại đất**

### **13.2.1. Điều 170**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Dự thảo viết “Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác”; Đề nghị sửa lại là: “Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố khác trực thuộc trung ương”.

**Ý kiến 2:** Khoản 1: Đề nghị xem xét nâng hạn mức giao đất nuôi trồng thủy sản để phù hợp với yêu cầu thực tế sản xuất.

### **13.2.2. Điều 171**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

- Dự thảo Luật quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp. Quy định này phù hợp với Nghị quyết 18-NQ/TW và bối cảnh hiện nay, đồng thời giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức cụ thể để phù hợp với điều kiện của từng địa phương cũng hợp lý. Tuy nhiên cần quy định thêm về trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc quản lý việc sử dụng đất nông nghiệp sau khi nhận chuyển nhượng được dùng vào mục đích gì?

- Tại Khoản 1 Điều 171 quy định: *Hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3* **Error! Reference source not found.** của Luật này.

Đề nghị: Hiện nay, Nhà nước đang có chủ trương khuyến khích tích tụ ruộng đất để phát triển kinh tế, tuy nhiên việc quy định như trên không phù hợp vì quy định này dẫn đến tình trạng đầu cơ đất đất nông nghiệp, mặt khác tại Khoản 2 điều này lại ghi: *Việc xác định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải căn cứ vào các yếu tố Điều kiện đất đai và công nghệ sản xuất; Chuyển dịch lực lượng lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa.* Công nghệ sản xuất được hiểu thế nào để đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp khi không có định lượng, định tính cụ thể mỗi nơi hiểu và áp dụng một kiểu khác nhau dễ dẫn đến phát sinh tiêu cực trong khi thực hiện thủ tục hành chính về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Vì vậy về hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nên theo quy định của Luật Đất đai hiện hành “quá hạn mức sử dụng đất nông nghiệp phải chuyển sang hình thức thuê đất”.

Ý kiến khác: Nên mở rộng hơn nữa hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** + Tại khoản 1 Điều 171 Dự thảo thì hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất.

Việc quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất là không phù hợp, quy định này dễ dẫn đến tình trạng đầu cơ đất nông nghiệp.,

+ Tại Khoản 2, Dự thảo quy định: *Việc xác định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải căn cứ vào các yếu tố về điều kiện đất đai và công nghệ sản xuất.* Công nghệ sản xuất được hiểu thế nào để đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp khi không có định lượng, định tính cụ thể mỗi nơi hiểu và áp dụng một cách khác nhau dễ dẫn



đến phát sinh tiêu cực trong khi thực hiện thủ tục hành chính về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Vì vậy đề nghị dự thảo sửa lại theo hướng “*quá hạn mức sử dụng đất nông nghiệp phải chuyển sang hình thức thuê đất*” khi hộ gia đình có đủ các điều kiện có thể chuyển sang hình thức tổ chức kinh tế để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định”.

**Ý kiến 2:** Khoản 1: Đề nghị xem xét nâng cao hạn mức nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp của các nhân để phù hợp với sự chuyển dịch của lực lượng lao động trong nông nghiệp.

### 13.2.3. Điều 172

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)

- Tại Khoản 2 Điều 172 có ghi: *Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan, được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch. Đối với đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại khoản 5 Error! Reference source not found. của Luật này.*

Đề nghị quy định cụ thể một tỷ lệ là bao nhiêu % diện tích (Ví dụ là 5% hay 10% tổng diện tích) không nêu một tỷ lệ chung chung không có con số cụ thể thì rất khó cho công tác quản lý đất đai tại địa phương.

- Tại Khoản 2 Điều 172 đề nghị bổ sung thêm quy định về hộ gia đình, cá nhân thực hiện phương án dồn điền đổi thửa trước Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này và được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### 13.2.4. Điều 173

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)

- Khoản 1 Điều 173 sửa thành: Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương, bố trí tái định cư khi nhà nước thu hồi đất ở của các hộ gia đình, cá nhân vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Bổ sung thêm việc phục vụ bố trí tái định cư khi nhà nước thu hồi đất ở của các hộ gia đình, cá nhân vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát

triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

- Tại Điểm a Khoản 2 Điều 173: đề nghị bổ sung thêm công trình đường giao thông, nội đồng, kênh mương phục vụ sản xuất.

- Tại Khoản 3 Điều 173:

Còn có nhiều ý kiến khác nhau:

+ Ý kiến 1: Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì UBND cấp xã cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê....

Vấn đề này đề nghị quy định rõ, hình thức đấu giá như thế nào; nếu UBND cấp xã thuê tổ chức định giá, sau đó thuê tổ chức đấu giá đất chuyên nghiệp để đấu giá thì số tiền thu để phục vụ các tổ chức trên không đủ. Hiện nay thu quỹ đất công ích của cấp xã rất thấp, trung bình 30-40 kg thóc/sào Bắc Bộ tùy từng vị trí canh tác.

+ Ý kiến 2: Bổ sung khoản 3 Điều 173, đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch; các trường hợp được thuê đất trước đây mà vẫn tiếp tục có nhu cầu thuê sử dụng thì được ký hợp đồng với UBND cấp xã, các trường hợp khác thuê đất kể từ ngày luật này có hiệu lực thi hành phải qua đấu giá để cho thuê.

Thực tế hiện nay việc đấu giá đất công ích để cho thuê rất khó thực hiện, số tiền thu được từ việc cho người dân thuê đất công ích không đáng kể, thậm chí người dân không có nhu cầu thuê đất. Như vậy sẽ mất rất nhiều thời gian và chi phí để có thể thực hiện được theo đúng quy định của luật. Vì vậy đề xuất sửa đổi việc cho thuê đất thuộc quỹ đất công ích của xã không phải thông qua hình thức đấu giá.

### 13.2.5. Điều 175

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Việc sử dụng đất nông trường, lâm trường trong thời gian qua có nhiều bất cập, tồn tại, nhiều giám đốc cục nông trường, lâm trường sử dụng đất được giao chưa đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013; sử dụng lãng phí nguồn tài nguyên đất, có nhiều trường hợp giao đất nông trường, lâm trường làm nhà ở vi phạm nghiêm trọng mục đích sử dụng đất của nông trường, lâm trường. Do đó, gây khó khăn cho công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, công tác thống kê đất đai hàng năm của cấp tỉnh.

Do vậy, Điều 175 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định cụ thể việc xử lý diện tích đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường mà tổ chức, cá nhân sử dụng đất đã giải thể phải bàn giao cho UBND tỉnh quản lý diện tích không có nhu cầu sử dụng của nông trường, lâm trường. Đồng thời, đề nghị Chính phủ quy định cụ thể về các trường hợp thu hồi, xử lý vi phạm hành chính đối với các trường hợp cho thuê, cho mượn, lấn, chiếm đất đối với đất sử dụng của các nông trường, lâm trường thậm chí đề nghị khởi tố Hình sự đối với các trường hợp vi phạm có tính chất nghiêm trọng, gây hậu quả lớn về kinh tế, an ninh, quốc phòng...

### **13.2.6. Điều 176**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Cần quy định rõ 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 là bao nhiêu.

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Khoản 3: Đề nghị bổ sung “...làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng rừng...” sửa thành “...làm tăng độ màu mỡ của đất, hạn chế gây ô nhiễm và suy thoái đất; không được chuyển sản sử dụng vào mục đích trồng rừng...”.

Lí do: Tại khoản 3, điều 74 Luật Trồng trọt có quy định: Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân canh tác “Áp dụng quy trình sản xuất phù hợp để ổn định và cải thiện độ phì nhiêu của đất; hạn chế ô nhiễm và suy thoái đất, lan truyền sinh vật gây hại”.

### **13.2.7. Điều 178**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Đề nghị bổ sung thêm đối tượng giao đất rừng sản xuất không thu tiền là:

- Hộ gia đình

- Ban quản lý rừng đặc dụng, ban quản lý rừng phòng hộ đối với diện tích đất rừng sản xuất xen kẽ trong diện tích đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ được giao cho ban quản lý rừng đó.

(Nên ghi cụ thể đất rừng sản xuất xen kẽ trong diện tích rừng đã giao cho ban quản lý, chỗ khác thì không để phù hợp với luật lâm nghiệp.

Lý do: Khoản 3, Điều 16 Luật lâm nghiệp quy định: Nhà nước giao rừng sản xuất không thu tiền sử dụng rừng cho các đối tượng sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có diện tích rừng; đơn vị vũ trang;

b) Ban quản lý rừng đặc dụng, ban quản lý rừng phòng hộ đối với diện tích rừng sản xuất xen kẽ trong diện tích rừng đặc dụng, rừng phòng hộ được giao cho ban quản lý rừng đó.

### 13.2.8. Điều 179

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

Đề nghị bổ sung đối tượng giao đất rừng sản xuất không thu tiền

1. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để quản lý rừng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho các đối tượng sau đây:

c) Hộ gia đình, cá nhân cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ đối với rừng phòng hộ đầu nguồn; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay; rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển;

Lý do: Khoản 2, Điều 16 Luật Lâm nghiệp quy định: Nhà nước giao rừng phòng hộ không thu tiền sử dụng rừng cho các đối tượng sau đây: “c) Hộ gia đình, cá nhân cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ đối với rừng phòng hộ đầu nguồn; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay; rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển...”

### 13.2.9. Điều 185

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

***Ý kiến 1:*** Theo quy định tại Khoản 4 Điều 185 của Dự thảo thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định.

Đề nghị quy định cụ thể đối với trường hợp tập trung đất nông nghiệp để thực hiện dự án, thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tập trung đất đai có phải thực hiện theo thủ tục của pháp luật về đầu tư không? Mọi quan hệ giữ thủ tục này với thủ tục của pháp luật về đầu tư như thế nào?

Mặt khác, đây là quy định về mặt thủ tục có thể gây khó khăn trong quá trình thực hiện, trái với xu hướng cải cách về thủ tục hành chính, do vậy cần quy định rõ vấn đề trên.

**Ý kiến 2:** Tại khoản 3, khoản 4 điều 185 về tập trung đất nông nghiệp quy định:

*“3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung.*

*Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm.*

*4. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định. Trường hợp trong phương án sử dụng đất có thay đổi mục đích sử dụng đất trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp thì phải thỏa thuận với chủ sử dụng đất về phương án hoàn trả đất nông nghiệp sau khi đã tham gia tập trung đất đai. Trường hợp tập trung đất nông nghiệp mà phải điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 210 của Luật này.”*

Theo quy định trên tại dự thảo thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định. Tuy nhiên, trên thực tế thì đối với trường hợp tập trung đất nông nghiệp để thực hiện dự án, thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tập trung đất đai có phải thực hiện theo thủ tục của pháp luật về đầu tư không? Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sẽ quyết định điều gì khi xem xét phương án sử dụng đất? Tiêu chí để quyết định là gì? Trình tự, thủ tục như thế nào? Mối quan hệ giữa thủ tục này với thủ tục của pháp luật về đầu tư như thế nào? Người tập trung đất nông nghiệp có phải là người trực tiếp làm nông nghiệp hay không? Cần làm rõ các vấn đề trên để không bị vướng mắc khi thực hiện.

#### **13.2.10. Điều 186**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Tại Khoản 2 Điều 186 dự thảo quy định về tích tụ ruộng đất có 2 phương thức tích tụ đó là: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Đề nghị bổ sung thêm phương thức tích tụ ruộng đất thông qua việc thuê đất, nhận thừa kế, tặng

cho quyền sử dụng đất”..

- Tại Khoản 3 Điều 186 có ghi: *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 rõ hạn mức tích tụ đất đai.

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Khoản 2 Điều 186 Dự thảo quy định về tích tụ đất đai, theo đó có hai phương thức tích tụ: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

+ Quy định này cũng không quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 146 Dự thảo. Điều này đưa đến cách hiểu là hoạt động tích tụ đất đai không giới hạn về hạn mức nhận chuyển nhượng/nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đã được quy định tại Điều 146 Dự thảo. Do đó, đề nghị quy định rõ hơn đối với tích tụ đất đai thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất thì hạn mức nhận chuyển quyền phải tuân thủ theo Khoản 1, Điều 146 Dự thảo, đối với tích tụ ruộng đất thông qua góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì có thể không quy định về hạn mức.

+ Đề nghị bổ sung thêm phương thức tích tụ về đất đai thông qua việc cho thuê đất. Nội dung này thực tiễn trên địa bàn một số huyện của tỉnh đã làm và đạt hiệu quả, thông qua thuê quyền sử dụng đất có thể là 1 năm, 2 năm hoặc 5 năm trong trường hợp tổ chức kinh tế làm ăn thua lỗ, không có khả năng khai thác tiềm năng của đất, hết thời hạn cho thuê đất thì vẫn thuộc quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân cho thuê đất tránh xảy ra tình trạng bỏ hoang đất.

**13.2.11. Điều 188 và 189 về Đất ở tại nông thôn và Đất ở tại đô thị:**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)**

Đề nghị loại bỏ cụm từ "vườn, ao" trong khái niệm các loại đất trên để tránh việc hiểu sai loại đất giữa đất ở và đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, lâu năm,... Do đó, đề nghị sửa thành:

*"1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt."*

*“1. Đất ở tại đô thị gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”*

### **13.2.12. Điều 191**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Bổ sung ý kiến nội dung này không phù hợp với nội dung quy định tại điểm d khoản 4 điều 78 của luật này trong khi tiêu chí dự án chỉnh trang đô thị không nói đến việc mở rộng đô thị.

### **13.2.13. Điều 194**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

*Ý kiến 1:* Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét sửa bổ sung Khoản 6 Điều 194 để phù hợp với Khoản 42 Điều 3, cụ thể:

- Nội dung tại dự thảo: Khoản 6 Điều 194: *“Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định của Luật này.”*

- Nội dung đề nghị sửa đổi Khoản 6 Điều 194 như sau: *“Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định của Luật này.”*

*Ý kiến 2:* Quy định về đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp tại Điều 194 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Tại Khoản 2 Điều 194 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nêu “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 chỉnh sửa thành như sau “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”.

Theo quy định của Luật Đất đai 2013, nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Tuy nhiên dự thảo Luật Đất đai (sửa

đổi) không quy định nội dung này. Đề nghị tiếp tục bổ sung quy định nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất để không làm ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư của chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng và các nhà đầu tư thứ cấp.

Khoản 8 Điều 194 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “*Chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm dành quỹ đất công nghiệp đã đầu tư kết cấu hạ tầng để cho thuê lại đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường*”. Tại Khoản 4 Điều 9 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 quy định “*Dành tối thiểu 5 ha đất công nghiệp hoặc tối thiểu 3% tổng diện tích đất công nghiệp của khu công nghiệp (bao gồm cả nhà xưởng, văn phòng, kho bãi) để cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm e, điểm g khoản 2 Điều 15 của Luật Đầu tư, các doanh nghiệp khác thuộc diện được ưu tiên, hỗ trợ về mặt bằng sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật thuê đất, thuê lại đất. Trường hợp đầu tư loại hình khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp hỗ trợ, khu công nghiệp chuyên ngành, khu công nghiệp công nghệ cao thì không phải thực hiện điều kiện quy định tại khoản này*”. Đề nghị bổ sung thêm quy định “*dành tối thiểu 5ha đất công nghiệp hoặc tối thiểu 3% tổng diện tích đất công nghiệp của khu công nghiệp*” cho các trường hợp quy định trên và bổ sung thêm các trường hợp là các *doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư* theo quy định tại điểm e, điểm g khoản 2 Điều 15 của Luật Đầu tư tại khoản 8 Điều 194 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật.

**Ý kiến 3:** Thực tế trên địa bàn tỉnh, một số cụm công nghiệp giao cho đơn vị sự nghiệp công thuộc Sở Công thương để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng theo quy định tại Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ quản lý, phát triển cụm công nghiệp nhưng theo quy định Điều 149 Luật Đất đai năm 2013 không thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất.

Trong dự thảo tại khoản 2 Điều này chưa giải quyết được vấn đề phát sinh trên thực tế, chỉ quy định: 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. Đối với *trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn*, vùng biên giới, hải đảo thì ngoài các đối tượng được thuê đất theo quy định tại khoản này, *Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các đơn vị sự nghiệp công để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất*.

Do vậy, Luật cần điều chỉnh thêm trường hợp này để giải quyết việc cho



thuê lại đất cho các chủ đầu tư trong các khu, cụm công nghiệp

#### **13.2.14. Điều 202**

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

Hiện nay, tại tỉnh Ninh Bình có khu Di sản thế giới Quần thể danh thắng Tràng An theo dự thảo sẽ được xếp vào đất có di sản thiên nhiên được xếp hạng cần phải bảo vệ nghiêm ngặt. Căn cứ vào Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 10 dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, trong Khu di sản có nhiều loại đất: đất danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất có mặt nước chuyên dùng; đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm cơ sở hạ tầng giao thông, đất vui chơi giải trí công cộng (Khu công viên văn hóa Tràng An), đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (khu vực chùa Bái Đính),... Một số loại đất khó phân định ranh giới cụ thể giữa cơ sở hạ tầng giao thông (do Nhà nước đầu tư) và tổ chức kinh tế được chấp thuận đầu tư dự án.

Tại điểm a khoản 1 Điều này chỉ quy định: Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đó chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên. Việc quy định này rất khó khi áp dụng trong thực tế để xác định đối tượng được trực tiếp giao quản lý, nhất là đối với Khu di sản thiên nhiên; quy định cụ thể về trách nhiệm quản lý đất đai đối với khu vực vùng di sản, vùng đệm di sản thiên nhiên; chế tài xử lý vi phạm và trách nhiệm của UBND các cấp trong việc để xảy ra vi phạm về đất đai trong khu vực vùng di sản và vùng đệm di sản thiên nhiên.

#### **13.2.15. Điều 203**

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

***Ý kiến 1:*** Tại khoản 5 Điều 136 Dự thảo quy định: “Cộng đồng dân cư đang sử dụng 2 dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 172 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được công nhận quyền sử dụng đất”.

Quy định như Dự thảo là đang nhầm lẫn đối tượng giữa 2 chủ thể sử dụng đất: cộng đồng dân cư và tổ chức tôn giáo. Cộng đồng dân cư là chủ thể đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với cơ sở tín ngưỡng như: đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ... Còn đất có chùa (là cơ sở tôn giáo) thì do Giáo hội Phật giáo đề nghị, chứ không phải cộng đồng dân cư.

Do vậy, đề nghị bỏ từ “chùa” vì chưa bao hàm hết các công trình tôn giáo của các tổ chức tôn giáo khác cũng là chủ thể sử dụng đất (không chỉ riêng đối với Phật giáo) và bảo đảm cho nội dung quy định phù hợp với tiêu đề của điều luật. Về định hướng lâu dài, đất có công trình tôn giáo nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định, đều được Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho cơ sở tôn giáo, đáp ứng yêu cầu thống nhất quản lý nhà nước trong lĩnh vực này.

- Tại khoản 3 Điều 203 Dự thảo quy định: “Tổ chức tôn giáo, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất tôn giáo được Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 136 và Điều 138 của Luật này. Đối với trường hợp sử dụng đất thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất”.

Nếu quy định cộng đồng dân cư là chủ thể sử dụng đất tôn giáo như Dự thảo là không chính xác, không phù hợp với tiêu đề của điều luật. Mặt khác, nội dung công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất tôn giáo, đất tín ngưỡng đã được đề nghị bổ sung vào khoản 6 Điều 118 Dự thảo như đã nêu ở phần trên, cần rút gọn nội dung điều luật để tránh trùng lặp. Do vậy, nên bỏ quy định tại khoản 3 Điều 203 Dự thảo cho phù hợp.

**Ý kiến 2:** Đề nghị quy định cụ thể tiêu chí cấp đất cho các tổ chức tôn giáo để UBND tỉnh có căn cứ để quyết định diện tích giao đất cho tổ chức tôn giáo.

### **13.2.16. Điều 204**

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)

- Tại Khoản 1 Điều 204 có ghi: *Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, đất rừng tín ngưỡng*. Song tại Khoản 4 Điều 2 Luật Tín ngưỡng, tôn giáo ngày 18/11/2016 có ghi: “Cơ sở tín ngưỡng là nơi thực hiện hoạt động tín ngưỡng của cộng đồng như đình, đền, miếu, nhà thờ dòng họ và những cơ sở tương tự khác”. Như vậy giữa Luật Đất đai và Luật tín ngưỡng, tôn giáo là chưa đồng nhất, nên bổ sung cụm từ “và các loại đất có công trình tín ngưỡng tương tự khác”. Viết đầy đủ Khoản 1 Điều 204 Luật này là: **Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, đất rừng tín ngưỡng và các loại đất có công trình tín ngưỡng tương tự khác.**

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Đề nghị làm rõ khái niệm “đất rừng tín ngưỡng”

### **13.2.17. Điều 205**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Dự thảo viết “Cho thuê đất để dự án xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng” đề nghị bổ sung thêm chữ “thực hiện” thành “Cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng”

### **13.2.18. Điều 206**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Tại Khoản 1 Điều 126 có ghi: Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Hiện nay các địa phương trên cả nước đều có đất chưa sử dụng, nếu không quy định cụ thể về thẩm quyền giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất thì rất lúng túng cho các địa phương khi thực hiện kế hoạch đầu tư, khai hoang phục hóa, cải tạo đất. Đề nghị có quy định cụ thể về vấn đề này.

### **13.2.19. Điều 209**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

*Ý kiến 1:* Quy định này là quy định mới, lần đầu tiên được đề cập trong Luật. Tuy nhiên, mới chỉ đưa ra được khái niệm, phân loại đất, nguyên tắc sử dụng. Tại Điều 10 về phân loại đất mới chỉ đưa ra 03 loại đất là: nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng. Vậy, đất sử dụng đa mục đích được xếp vào nhóm đất nào trong 03 nhóm đất trên hay là 01 loại đất đặc biệt.

Bên cạnh đó, dự thảo Luật chưa quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chế độ sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính được xác định như thế nào dẫn đến khó khăn trong việc thực hiện.

Ví dụ: Đất sử dụng đa mục đích là đất xây dựng cơ sở giáo dục và đất ở vậy người sử dụng loại đất này phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo mục đích

đất ở hay đất xây dựng cơ sở giáo dục. Vì người sử dụng đất ở chỉ phải nộp tiền sử dụng đất một lần và sử dụng lâu dài, còn đối với cơ sở giáo dục đào tạo sẽ phải nộp tiền thuê đất một lần hoặc hằng năm và được giao có thời hạn.

Do đó, đề nghị bổ sung quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đa dụng, chế độ sử dụng, cách xác định mục đích sử dụng đất chính. Xác định rõ người sử dụng đất đa dụng có được hưởng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất chung tại Chương II dự thảo Luật không, ngoài các quyền và nghĩa vụ của chung đó người sử dụng loại đất này có quyền và nghĩa vụ gì đặc biệt không? Nếu có quyền và nghĩa vụ, chế độ sử dụng đất chung như người sử dụng đất thì có cần thiết quy định tại một Điều riêng hay chỉ cần đưa việc quy định khái niệm đất đa dụng vào phần giải thích từ ngữ và bổ sung vào phân loại đất?

**Ý kiến 2:** Về đất sử dụng đa mục đích quy định tại Điều 209, đề nghị làm rõ thêm các khái niệm “đất sử dụng đa mục đích” và “đất sử dụng vào nhiều mục đích”.

**Ý kiến 3:** Đất sử dụng đa mục đích đề nghị bổ sung quy định quản lý về việc sử dụng loại đất sử dụng đa mục đích do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tại các khu Di sản để đảm bảo thống nhất cho công tác quản lý các loại đất trong khu Di sản và phù hợp với pháp luật hiện hành về Di sản Văn hóa.

**Ý kiến 4:** Tại khoản 2 quy định mục đích sử dụng đất chính được xác định theo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế khi áp dụng đối với các trường hợp đất sử dụng hỗn hợp (không thể phân định ranh giới sử dụng giữa các mục đích trên thực địa) và đất sử dụng kết hợp (có thể phân định được ranh giới rõ ràng giữa các mục đích trên thực địa) rất khó khăn trong việc xác định mục đích sử dụng đất chính để đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đất sử dụng hỗn hợp và kết hợp cần phải quy định cụ thể tiêu chí để xác định mục đích chính như diện tích sử dụng đất, giá trị loại đất, quy mô đầu tư. Nhất là liên quan đến Khu quần thể danh thắng Tràng An với nhiều dự án được phê duyệt liên quan đến đầu tư công (để xây dựng cơ sở hạ tầng) và chấp thuận chủ trương đầu tư đối với tổ chức kinh tế, gồm nhiều loại đất như đất danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất có mặt nước chuyên dùng; đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm cơ sở hạ tầng giao thông, đất vui chơi giải trí công cộng (Khu công viên văn hóa Tràng An), đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (khu vực chùa Bái Đính),... rất khó khăn cho việc phân định, xử lý chuyển tiếp việc đã giao đất, cho thuê đất.

### 13.2.20. Điều 211

**\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên

địa bàn)

- Đề xuất bổ sung từ “không vi phạm đất đai” vào điểm a Khoản 1 và sửa đổi như sau: Việc tách thửa, hợp thửa các loại đất được thực hiện đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, còn trong thời hạn sử dụng đất, không vi phạm đất đai, không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;”

Lý do đề xuất sửa đổi: Quyền của người sử dụng đất cần phải được gắn liền với nghĩa vụ của người sử dụng đất. Để nâng cao ý thức, trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc sử dụng đất đúng quy định thì nên bổ sung điều kiện thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất là không vi phạm đất đai trong Luật đất đai. Khắc phục tình trạng người sử dụng đất xây nhà trên đất vườn, ao, lấn chiếm đất đai mà vẫn được thực hiện được tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Điểm d Khoản 1: Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất; Trường hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị dự thảo nên quy định rõ vì trong thực tế trong cộng đồng dân cư có nhiều gia đình thực hiện quyền thừa kế (hoặc thực hiện văn bản phân chia di sản thừa kế) mà trên thửa đất phân chia có mục đích sử dụng khác nhau mà trong dự thảo yêu cầu phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì mới cho chia tách thì rất khó khăn cho những thành viên trong hàng thừa kế, do có thành viên được phân chia theo văn bản chưa có điều kiện về kinh tế để chuyển mục đích sử dụng đất, dẫn đến phát sinh mất đoàn kết trong nội bộ gia đình. Đề nghị cho chia tách đảm bảo tôn trọng quyền của người được phân chia quyền sử dụng đất. Còn việc sử dụng không đúng mục đích sử dụng đất thì sẽ phải chịu trách nhiệm theo khoản 1, điều 228 về xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

Nên quy định rõ phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất trước khi đăng ký biến động hợp thửa đất (vì đây là 2 thủ tục hành chính hoàn toàn khác nhau nên không nộp hồ sơ đồng thời)

***\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.***

Tại điểm d khoản 1 Điều 211 Nguyên tắc tách thửa đất, hợp thửa đất quy định “Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất;

Trường hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật”

Đề nghị xem xét nên quy định rõ phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất trước khi đăng ký biến động hợp thửa đất (vì đây là 2 thủ tục hành chính hoàn toàn khác nhau nên không nộp hồ sơ đồng thời)

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

### **14.1. Điều 216**

Tại Điểm c Khoản 1 Điều 216 đề nghị cần có quy định rõ thống nhất giữa thủ tục hành chính về đất đai với các loại giấy tờ khác có liên quan giảm bớt các loại giấy tờ liên quan không cần thiết mới bảo đảm giải quyết hồ sơ điện tử.

## **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**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Tại Điều 218 quy định: *Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân và Luật Tổ chức chính quyền địa phương.*

Dự thảo lần này bỏ giám sát của Ủy ban mặt trận Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận, dự thảo chưa quán triệt đầy đủ quan điểm chỉ đạo của Đảng trong Nghị quyết 18 của Trung ương về đất đai trong phần tổ chức thực hiện Nghị quyết mục 5 ghi rõ: Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội tăng cường công tác giám sát, phản biện xã hội, đẩy mạnh vận động các tầng lớp nhân dân tích cực chấp hành và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết và chính sách pháp luật về đất đai, do đó đề nghị nội dung này được sửa đổi, bổ sung như sau:

+ *Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật hoạt động của giám sát của Quốc hội và HĐND và Luật tổ chức chính quyền địa phương.*

+ *Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức chính trị - xã hội thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam và quy định khác của pháp luật có liên quan.*

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Cần xem xét lại những quy định chung về vai trò, trách nhiệm của của MTTQ Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong quản lý và sử dụng đất đai (Điều 20) để có điều khoản cụ thể về giám sát của MTTQ Việt Nam và các tổ chức thành viên, trong đó có thành viên là tổ chức tôn giáo các cấp và quản lý và sử dụng đất đai, để đảm bảo quyền lợi và trách nhiệm của các tổ chức tôn giáo trong việc sử dụng và giám sát nhiệm vụ quản lý đất đai của chính quyền các cấp.

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

### **15.2.1. Điều 223**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Việc tranh chấp đất đai trong trường hợp đương sự tham gia vào tranh chấp không gửi đơn đến cơ quan Tòa án để được giải quyết theo quy định của Luật này, thì đề nghị xem xét về thời gian để các bên muốn thực hiện được quyền của mình phải có chế tài để họ gửi đơn đến cơ quan chức năng để giải quyết, nếu hết thời hạn trên cơ quan nhà nước sẽ xem xét thanh tra kiểm tra và kết luận về pháp lý của vụ việc tranh chấp và tiếp tục cho phép người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình trên thửa đất đã xác định vấn đề cần làm rõ để giải quyết dứt điểm vụ việc. Tránh trường hợp nêu ra vấn đề tranh chấp được hòa giải xong không chuyển đơn đến Tòa án để thụ lý giải quyết mà cứ ý kiến đề nghị kéo dài gây cản trở việc thực hiện quyền của các bên trong quan hệ đất đai. Trong trường hợp các kết luận không có căn cứ để xác minh giải quyết thì vụ việc phải được quy định như thế nào cho phù hợp với các quy định của các bộ luật khác và đạo luật khác như Luật khiếu nại, Luật tố cáo, Luật xây dựng, Luật tiếp công dân, Bộ luật dân sự, Luật xử lý vi phạm hành chính...

### **15.2.2. Điều 224**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Đề xuất sửa đổi điểm a, khoản 2:

“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.

Trước khi nộp đơn Hòa giải tranh chấp đất đai thì người có đơn liên hệ và ký hợp đồng với đơn vị có chức năng đo đạc theo quy định và gửi bản sao Hợp đồng cho Ủy ban nhân dân cấp xã để phối hợp đo đạc, kiểm tra hiện trạng thửa đất tranh chấp.

Trường hợp tranh chấp về người sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ được tiếp nhận, thụ lý khi người tranh chấp cung cấp được giấy tờ, tài liệu có xác nhận của cơ quan nhà nước thời kỳ trước mà trong các giấy tờ, tài liệu thể hiện tên của người tranh chấp hoặc có tên trong hồ sơ địa chính qua các thời kỳ mà UBND cấp xã đang lưu trữ”.

Lý do đề xuất sửa đổi: Hiện nay trên thực tế xảy ra vụ việc công dân đề nghị giải quyết tranh quyền sử dụng đất, công dân chỉ cung cấp được giấy viết tay ghi bố mẹ để lại nhưng khi kiểm tra hồ sơ địa chính qua các thời kỳ không có tên của người đề nghị và thực tế họ không ở quanh khu vực đó. Quy định của Luật đất đai năm 2013 và các Nghị định, quy định hiện hành không quy định về việc từ chối tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai nên UBND cấp xã vẫn phải tiếp nhận tổ chức hòa giải mặc dù không phù hợp với thực tế.

Nên đề xuất sửa đổi về quy định tiếp nhận đơn đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai để tránh tình trạng một số người dân cố tình gây rối, không hiểu biết gửi đơn đến UBND cấp xã để hòa giải dẫn đến việc người đang sử dụng đất hiện tại không được thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi đất đang tranh chấp.

Đồng thời để có số liệu chuẩn cho việc hòa giải tranh chấp đất đai thì bổ sung trước khi hòa giải người có đơn liên hệ và ký hợp đồng với đơn vị có chức năng đo đạc để phối hợp UBND cấp xã đo đạc cụ thể diện tích thửa đất tranh chấp từ đó mới có số liệu để Hội đồng hòa giải vận động, tuyên truyền các bên tranh chấp thống nhất hòa giải để việc hòa giải đạt kết quả cao.

- Ý kiến khác: Đề nghị bổ sung khoản 1 điều này: Dự thảo Luật 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. 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...

**\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

**Ý kiến 1:** Tại khoản 1 điều 224 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở hoặc hòa giải tại Tòa án”. Quy định như dự thảo Luật thì tự hòa giải và hòa giải ở cơ sở là không bắt buộc.

Hòa giải tranh chấp đất đai là một trong những phương thức giải quyết tranh chấp được Nhà nước khuyến khích đối với các bên tranh chấp tự hòa giải. Do vậy, cần quy định hòa giải tại cơ sở là bắt buộc, vì tranh chấp đất đai trong thực tế chiếm số lượng lớn trong số các tranh chấp về dân sự, lao động, hành chính, kinh tế... và có tính chất đặc thù, phức tạp. Vì vậy cần bổ sung cụm từ “nếu các bên tranh chấp tự hòa giải không thành thì bắt buộc phải hòa giải ở



*cấp cơ sở trước khi giải quyết ở Tòa án*”. Đồng thời, nghiên cứu bổ sung quy định trong thời gian bao nhiêu ngày nếu các bên không có ý kiến gì về biên bản hòa giải thành tại cơ sở có giá trị pháp lý và là cơ sở để gửi đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện.

**Ý kiến 2:** Tại điều 224 và 225 dự thảo Luật đất đai quy định giao cho Tòa án giải quyết các tranh chấp đất đai, Tòa sẽ phải dành nhiều thời gian nghiên cứu vụ việc tranh chấp, tìm hiểu nguyên nhân tranh chấp, mảnh đất có tranh chấp và các vấn đề khác có liên quan (những vấn đề này cơ bản cơ quan quản lý Nhà nước (UBND các cấp) đã nắm được). Các bên tranh chấp cũng sẽ gặp nhiều khó khăn hơn, mức phí nhiều hơn, mất nhiều thời gian tham gia trong quá trình giải quyết như thuê luật sư, tiến hành hòa giải, tham gia các phiên tòa, các hoạt động khác có liên quan...đồng thời gây khó khăn trong tâm lý người dân.

Từ những lý do trên đề nghị nên quy định cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai theo hướng, khi có tranh chấp, UBND cấp xã nơi có tranh chấp tổ chức hòa giải, nếu hòa giải không thành thì tùy theo tính chất, mức độ tranh chấp mà UBND cấp có thẩm quyền giải quyết; trường hợp các bên không đồng ý với quyết định giải quyết của UBND thì có thể đề nghị UBND cấp trên trực tiếp giải quyết (lần 2) hoặc khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Thực tiễn cho thấy, có nhiều tranh chấp đất đai giao cho cơ quan quản lý Nhà nước (UBND các cấp) giải quyết hợp lý, hiệu quả hơn vì các cơ quan này trực tiếp quản lý, giao đất, cho thuê đất, thanh tra, kiểm tra... nên nắm rất chắc tình trạng mảnh đất có tranh chấp, các mâu thuẫn, tranh chấp đất đai, từ đó đưa ra phương án giải quyết hợp lý, chính xác, thuyết phục, sẽ được các bên dễ chấp nhận.

### 15.2.3. Điều 225

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

Còn có nhiều ý kiến khác nhau:

- **Ý kiến 1:** Điều 225. Đề nghị giữ nguyên giải quyết tranh chấp đất đai theo luật hiện hành, vì việc xác lập hồ sơ đất do chính quyền làm phải theo quy định của pháp luật. Nếu hai bên chưa thống nhất thì cấp trên xem xét giải quyết, nếu 2 bên chưa đồng thuận mới đưa ra tòa án giải quyết. Thực tế việc giải quyết của tòa là án theo hồ sơ, nếu tòa và chính quyền không phối hợp tốt trong việc cung cấp hồ sơ thì đưa ra tòa xử lý không hiệu quả và phần khó khăn, thiệt thòi về người dân và việc xử lý sẽ không rút điếm, dân sẽ vẫn khiếu kiện. Lịch sử để lại gây tranh chấp đất đai là do trước đây luật và vận dụng luật còn hạn chế.

Khoản 1 Điều 225, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): quy định Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cụ thể như sau: “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. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu”. Có ý kiến khác nhau về cùng nội dung quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Trong đó, có ý kiến cho rằng Theo điều 204 chỉ nên quy định: Khi các bên không tự hòa giải được thì đề nghị Tòa án giải quyết, khi giải quyết, các bên hòa giải Tòa án. Không nên quy định UBND cấp xã hòa giải vì: Khi UBND cấp xã hòa giải không thành, các bên có tranh chấp sẽ lại đề nghị lên UBND cấp trên, như vậy việc giải quyết tranh chấp sẽ mất rất nhiều thời gian ảnh hưởng đến việc sử dụng đất đặc biệt với các trường hợp khi xây dựng nhà ở, công trình khi có tranh chấp xảy ra và gây ra nhiều hệ lụy đối với người sử dụng đất cũng như cơ quan hành chính các cấp. Tuy nhiên có ý kiến lại cho rằng, theo tinh thần Nghị quyết số 18/2022 của BCH Trung ương về đất đai nêu rõ: giải quyết triệt để tranh chấp về đất đai từ cơ sở, tránh vượt cấp. Và qua quá trình giải quyết tranh chấp đất đai trên thực tế cho thấy, UBND là cơ quan có chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, nên việc thu thập hồ sơ, tài liệu liên quan đến nguồn gốc đất, liên quan đến quá trình sử dụng đất rất thuận lợi, do các hồ sơ, tài liệu này đều đang được lưu giữ tại cơ quan hành chính. UBND là cơ quan nắm rất chắc tình trạng mảnh đất có tranh chấp, các mâu thuẫn, tranh chấp đất đai và từ đó đưa ra phương án giải quyết hợp lý, chính xác, thuyết phục, sẽ được các bên dễ chấp nhận. Cơ chế giải quyết tranh chấp thông qua UBND thủ tục cũng đơn giản hơn và người dân không cần đóng án phí 5% trên giá trị tài sản tranh chấp như khi ra tòa. Thêm vào đó, do đất đai là một đối tượng vô cùng phức tạp nên việc chỉ giao thẩm quyền giải quyết tranh chấp cho TAND thì sẽ gây ra tình trạng ùn ứ, kéo dài thời gian giải quyết tranh chấp giải quyết đất đai, người dân mất nhiều thời gian tham gia trong quá trình giải quyết, như thuê luật sư, tiến hành hòa giải, tham gia các phiên tòa, các hoạt động khác có liên quan; trong khi vụ việc đã có thể kết thúc ngay từ những buổi làm việc tại UBND. Do đó, góp ý hoàn thiện về nội dung đã nêu cần đánh giá toàn diện quy định này, đồng thời có sự kế thừa quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong Luật đất đai năm 2013.

**- Ý kiến 2:**

Tại Khoản 1 Điều 225 quy định: *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. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu.*

Tuy nhiên trên thực tế có những tranh chấp mà đương sự không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, do đó đề nghị bổ sung thêm cả trường hợp đương sự không có giấy tờ về 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.

Đề xuất bổ sung thêm từ “các cơ quan chức năng, các đơn vị có liên quan”. sửa đổi khoản 1 như sau: “1. 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. Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan chức năng, các đơn vị có liên quan có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu.”

Lý do đề xuất sửa đổi: Đề xuất bổ sung thêm từ “các cơ quan chức năng, các đơn vị có liên quan”. Vì một số số tài liệu UBND các cấp không lưu trữ và không thuộc thẩm quyền cung cấp hồ sơ.

- **Ý kiến 3:** Nên giữ như quy định hiện hành và quy định rõ thêm trong trường hợp UBND cấp xã, cấp huyện nơi được đề nghị không cung cấp được tài liệu chứng cứ thì phải thông báo bằng văn bản cho Tòa án biết, trong đó ghi rõ lý do của việc không cung cấp được tài liệu chứng cứ. Nếu quá thời hạn mà không được cung cấp tài liệu, chứng cứ hoặc văn bản trả lời thì Tòa án đề nghị cơ quan quản lý cấp trên của UBND cấp huyện, cấp xã nơi được đề nghị chỉ đạo UBND cấp dưới thực hiện cung cấp tài liệu, chứng cứ.

- Tại Khoản 2 Điều 225 có ghi: *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.*

Để có căn cứ cho Trọng tài thương mại giải quyết tranh chấp cần thiết phải bổ sung vào Khoản 2 Điều 225 như sau: *Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân hoặc Trọng tài thương mại giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu.*

#### **15.2.4. Điều 226.**

\* **Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện** (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)

Đề nghị bổ sung Khoản 3, Điều 226 và được hoàn thiện như sau: “3. Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết lần đầu hoặc quá thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính”.

#### **15.2.5. Điều 227.**

\* **Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.**

Khoản 1: bổ sung “Tổ chức, cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai”

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

#### **15.3.1. Điều 229**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Dự thảo viết “Người có hành vi vi phạm trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm” đề nghị sửa thành “**Người có hành vi vi phạm khi thi hành công vụ trong quản lý đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm**” cho phù hợp, logic hơn, đồng thời cho thống nhất với tên Điều 229

#### **15.3.2. Điều 230**

*\* Ý kiến góp ý của UBND cấp huyện (tổng hợp từ ý kiến các tầng lớp nhân dân; ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương; ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện; các tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội; doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức khác trên địa bàn)*

- Đề nghị bổ sung điểm b, khoản 1: phản ánh của người dân, doanh nghiệp về công tác quản lý đất đai.

- Đề nghị bổ sung khoản 3: phản ánh của người dân, doanh nghiệp về vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương.

#### **15.3.3. Điều 231**

*\* Ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận và các Sở, ban, ngành, đoàn thể và các Ban của Đảng, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh, Liên hiệp hội Khoa học tỉnh.*

Dự thảo viết “Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, công chức địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm vi phạm trong quản lý đất đai...” đề nghị bỏ bớt 2 chữ “vi phạm” vì bị thừa.

## **16. Chương XVI. Điều khoản thi hành**

Không có ý kiến

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

- Đề nghị bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất. Dự thảo Luật quy định theo hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất vì hiện nay việc xác định các thành viên trong hộ gia đình còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất mà trên Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất chỉ ghi tên của chủ hộ gia đình. Đồng thời, dự thảo Luật có quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị cần tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình trong dự thảo Luật do đây là chủ thể có tính lịch sử, tham gia sâu vào quan hệ đất đai và thực tế hiện nay còn nhiều giấy tờ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình,...).

- Trong luật chưa đề cập đến loại đất có nguồn gốc là đất ở, khi chủ sử dụng đất qua đời, các con, cháu khi phân chia di sản thừa kế thống nhất đề nghị tách một phần diện tích để làm nhà thờ, trên thực tế việc này diễn ra rất nhiều trong khu dân cư. Do vậy, trong luật nên có quy định rõ vì liên quan đến quy định về chuyển đổi mục đích sử dụng, phân loại đất, nhất là khi nhà nước thu hồi và công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Nhất trí trong dự thảo luật đất đai đã bỏ quy định khung giá đất, chuyển sang xác định giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường. Tuy nhiên đề nghị cần có quy định cụ thể hơn về cách thức xác định giá đất để đảm bảo quyền lợi cho các chủ thể liên quan.

- Hiện tại Luật đã được xây dựng và lấy ý kiến nhân dân tới đây Quốc hội sẽ thông qua để triển khai thực hiện: Nguyên vọng chung của nhân dân là khi Luật được ban hành đồng thời các cơ quan giúp việc cho Chính phủ, các bộ chuyên ngành cần phối hợp và thống nhất cao để ban hành các văn bản dưới luật để thực hiện, tránh tình trạng khi có văn bản hướng dẫn của Bộ này lại vướng điều khoản ràng buộc của bộ khác, gây khó khăn cho việc thực thi của các cấp địa phương.

\* Về thu hồi đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Chương VI)

- Các trường hợp Nhà nước 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.

Thu hồi đất là vấn đề liên quan đến nhiều tổ chức, cá nhân, sinh kế của người dân... Đây là một trong những lĩnh vực nhạy cảm phát sinh nhiều khiếu kiện, do vậy nên có những 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.

\* Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Chương IX)

- Các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất: Nên xem xét quy định rõ ràng về tiêu chí, điều kiện và diện tích liên quan đến quy mô đấu thầu, phân chia quy mô của dự án đấu thầu, như quy định theo khu vực dự án như khu vực đô thị đặc biệt loại 1, loại 2, loại 3,4,5 thì quy mô khác, dự án khu vực nội đô và ngoại đô sẽ có quy mô khác.

- Các trường hợp Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

+ Các dự án nằm trong khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyên mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế sử dụng đất, các dự án sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối nên quy định trả tiền thuê đất hằng năm vì phụ thuộc nhiều vào thiên nhiên, đồng thời giảm gánh nặng về vốn đầu tư cho người sản xuất.

+ Trường hợp cá nhân, tổ chức thuê đất có nhu cầu chấm dứt việc thuê đất trước thời hạn, đề nghị cần phải có thêm quy định cụ thể hơn về việc hoàn lại tiền đã trả cho bên thuê, cũng như khoản bồi hoàn cho nhà nước nếu việc chấm dứt này gây thiệt hại cho cơ quan nhà nước.

\* Về chế độ quản lý, sử dụng các loại đất (Chương XIII)

- Quy định về cho phép chuyển nhượng, thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hằng năm”: Dự thảo Luật xác định quyền sử dụng đất là hàng hóa đặc biệt, kinh tế của Việt Nam là kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa do vậy để thúc đẩy kinh tế phát triển cần bổ sung quyền thế chấp, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất đối với người trả tiền thuê đất hằng năm theo đó hệ thống ngân hàng phải bám theo Luật để ban hành chính sách cụ thể để thu hồi vốn vay.

- 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: Đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi hết hạn thì không cần làm thủ tục gia hạn mà vẫn tiếp tục được thực hiện các quyền của người sử dụng đất trừ trường hợp chuyển nhượng, cho thuê.

- Về mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa: Luật Đất đai năm 2013 đã quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa để thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, điều này làm hạn chế việc đầu tư vào sản xuất nông nghiệp, chưa khuyến khích phát triển sản xuất nông nghiệp, huy động các nguồn lực đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp phù hợp với sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung, quy mô lớn. Dự thảo Luật đã sửa đổi theo hướng không hạn chế tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Việc quy định đối tượng không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa cũng là quy định phù hợp với thực tiễn. Tuy nhiên, pháp luật cần

quy định hạn mức chuyển nhượng cho đối tượng không trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở mức thấp, tránh trường hợp gom đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng gây ảnh hưởng đến việc sản xuất của nông dân và đặc biệt là vấn đề an ninh lương thực.

- Về đất có nguồn gốc nông, lâm trường: Nên giao lại cho địa phương quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, ưu tiên giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng như dự thảo Luật.

UBND tỉnh trân trọng báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: VT, VP3.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH**