

Kim Sơn, ngày 27 tháng 2 năm 2023

BÁO CÁO

Về việc đóng góp ý kiến đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi)

I. 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): Phù hợp

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): Dự thảo còn 1 số đoạn sai lỗi chính tả như điểm a, khoản 4 điều 127; khoản 3 điều 220; ...vv...

3. Đánh giá chung

Về ưu điểm, nhược điểm của toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), gồm:

- Dự thảo Luật Đất đai phù hợp với các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng;
- Dự thảo Luật Đất đai phù hợp với Hiến pháp, các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên;

- Dự thảo Luật đất đai hạn chế được một số vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn đặt ra trong quá trình thi hành Luật Đất đai.

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

Phòng Tài nguyên và Môi trường tham gia góp ý đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) một số ý kiến cụ thể sau đây:

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG	
Điều 3. Giải thích từ ngữ	
Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:	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."
	Đề nghị bổ sung khoản 53 giải thích từ ngữ "Kinh doanh dịch vụ" Lý do: 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. Đề xuất bổ sung để các cơ quan nhà nước khi áp dụng Luật được thống nhất giữa các địa phương trong cả nước.

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
Điều 4. Áp dụng pháp luật	
<p>1. Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và Luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, trừ các trường hợp sau đây:</p>	<p>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: <i>“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”</i>.</p>
<p>a) Việc thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.</p>	<p>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.</p>
Điều 10. Phân loại đất	
<p>Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:</p>	
<p>1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất như sau:</p>	
<p>g) Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất nông nghiệp; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản,</p>	<p>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.</p>

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp và đất công trình khác trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp mà không nhằm mục đích phi nông nghiệp.	Đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định về diện tích để xây dựng “nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất nông nghiệp” mục đích nhằm tránh tình trạng người sử dụng đất xây dựng với diện tích rộng và sử dụng vào mục đích khác gây khó khăn trong việc quản lý của địa phương.
Chương II. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC, CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI	
Chương III. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT	
Mục 1. QUY ĐỊNH CHUNG	
Điều 31. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất	
6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.	Đề xuất sửa chữ “ <i>tìm thấy vật</i> ” thành “ <i>tìm thấy tài sản</i> ” 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”. Ví dụ người dân tìm thấy tiền cổ, sổ sách ghi chép từ thời cũ trong lòng đất mà không phải của mình thì cũng phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về việc giao nộp tiền, sổ sách đó.
Mục 3 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CỬ SỬ DỤNG ĐẤT	
Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất	
4. Cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:	
a) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này;	Đề xuất sửa đổi điểm a từ “ <i>tại khoản 1 Điều này</i> ” thành “ <i>tại khoản 2 Điều này</i> ” 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.
b) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.	Đề nghị Sửa đổi điểm b từ “ <i>tại khoản 2 Điều này</i> ” thành “ <i>tại khoản 3 Điều này</i> ” vì khoản 3 điều 40 trong đó thể hiện quyền và nghĩa vụ của trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
<p>Điều 41. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất</p>	
<p>2. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được quy định như sau:</p>	
<p>a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này;</p>	<p>Đề nghị sửa đổi điểm a từ “<i>tại khoản 1 Điều 40 của Luật này</i>” thành “<i>tại khoản 2 Điều 40 của Luật này</i>” vì khoản 2 điều 40 trong đó thể hiện quyền và nghĩa vụ của trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.</p>
<p>b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 40 của Luật này.</p>	<p>Sửa đổi điểm b từ “<i>tại khoản 2 Điều 40 của Luật này</i>” thành “<i>tại khoản 3 Điều 40 của Luật này</i>” vì khoản 3 điều 40 trong đó thể hiện quyền và nghĩa vụ của trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.</p>
<p>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</p>	
<p>Mục 5 ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT</p>	
<p>Điều 49. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất</p>	
<p>1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:</p>	
<p>a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền,</p>	

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
đổi thửa theo quy định Luật này;	
b) Đất không có tranh chấp;	
c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;	
d) Trong thời hạn sử dụng đất;	
đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời theo quy định của pháp luật.	<p>Đề xuất bổ sung thêm điểm e: “e. 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”</p> <p>Lý do: Quyền của cá nhân luôn 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.</p>
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:	<p>Đề 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, 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 mua được 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, như vậy sẽ thành dự án treo. Như vậy cần có quy định phù hợp, cụ thể để tháo gỡ khó khăn cho nhà đầu tư</p>
6. Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất:	

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
<p>c) Cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.</p>	<p>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”.</p> <p><i>Lý do:</i> 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”. Đề xuất 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.</p>
Chương IV. ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH, ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI	
Chương V QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	
Điều 60. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	
<p>6. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.</p>	Trùng hai khoản 6
<p>6. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.</p>	
Điều 68. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	
<p>1. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia</p>	

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
<p>a) Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật này có trách nhiệm lấy ý kiến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.</p>	<p>Góp ý Tại điểm a, 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. Điều này 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. Do đó việc 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 thì mới cần tổ chức lấy ý kiến.</p>
Chương VI. THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT	
Điều 85. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng	
<p>4. Việc quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:</p>	
<p>d) Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì 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 tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện.</p>	<p>Quy định cụ thể sau bao nhiêu ngày vận động thuyết phục thì sẽ ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất.</p>
<p>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</p>	

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 87 của Luật này.	
Chương VII. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT	
Mục 1. BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT, CHI PHÍ ĐẦU TƯ CÒN LẠI VÀO ĐẤT	
Điều 91. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng	
3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	Bổ sung thêm Khoản 3, khoản 4: “3. Chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với quy định tại khoản 2 Điều này được tính bằng 20% giá trị bồi thường về đất tại thời điểm quyết định thu hồi đất. 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”
Mục 2. BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN, VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH	
Điều 102. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất	
1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e và i khoản 1 Điều 80 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 81 của Luật này.	
2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	Đề xuất sửa đổi khoản 2: “ 2. 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: 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 chuyên 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 của huyện cũng không được bồi thường tài sản gắn liền với đất. Đề xuất sửa đổi để thống nhất các điều, khoản trong Luật.
Mục 3. HỖ TRỢ	
Điều 105. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất	

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
<p>2. 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, 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.</p>	<p>Đề xuất sửa đổi, bổ sung thêm từ “<i>có giấy phép kinh doanh và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế theo quy định</i>”.</p> <p>Lý do: để có 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 thì tôi 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.</p>
Mục 4. TÁI ĐỊNH CƯ	
Điều 106. Lập và thực hiện dự án tái định cư	
<p>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.</p>	<p>Đề nghị bổ sung khoản 4, khoản 5: “ 4. 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 hết đất ở hoặc hộ gia đình cá nhân bị thu hồi đất mà không có chỗ ở nào khác tại địa phương.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết trình tự thủ tục lập và thực hiện dự án tái định cư.”</p>
Chương VIII. PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT	
Chương IX. GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	
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	
Mục 1. HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH	
Mục 2. ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	
Điều 136. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất	

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
<p>2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.</p>	<p>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".</p> <p>Lý do: 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.</p>
<p>Điều 137. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất</p>	
<p>1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.</p>	<p>Đề xuất sửa đổi khoản 1: “ 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: 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.</p>

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
<p>2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:</p>	<p>Đề xuất sửa đổi khoản 2 : “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này nhưng sử dụng từ trước ngày 01/7/2004 thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau: a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai; b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.” Lý do: 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.</p>
Mục 3. CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	
Điều 146. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp	
<p>1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:</p>	
<p>b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.</p>	<p>Đề nghị bổ sung 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.”</p>
<p>2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:</p>	

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
<p>d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.</p>	<p>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 nên cho phép cơ quan có thẩm quyền cấp GCN thực hiện đúng 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)</p>
Chương XI. TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT	
Chương XII. HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI	
Chương XIII .CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT	
Mục 2 CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT	
Điều 173. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích	
<p>3. 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. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm tùy theo mục đích sử dụng đất.</p>	<p>Thực tế hiện nay 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, trong khi để áp dụng theo quy định tại điều này thì việc UBND xã phải cho thuê theo hình thức đấu giá. 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”.</p>
<p>Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước.</p>	<p>Mặt khác tại Khoản 1 điều 126 quy định về các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất cũng không nói đến đất công ích.</p>

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
	<p>Đề nghị sửa đổi khoản 3 như sau " 3. 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 lập danh mục công khai các thửa đất cho thuê; xây dựng phương án cho thuê, đơn giá cho thuê trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án, đơn giá cho thuê. Trường hợp có từ 2 người trở lên đăng ký thuê đất để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản thì cho thuê thửa đất theo hình thức đấu giá; trường hợp chỉ có 01 người đăng ký thuê đất sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản thì cho thuê đất theo hình thức giao khoán. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm tùy theo mục đích sử dụng đất; đối tượng cho thuê là hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương.</p> <p>Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước."</p>
Điều 204. Đất tín ngưỡng	
<p>1. Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, đất rừng tín ngưỡng.</p>	<p>So với luật đất đai năm 2013 thì trong dự thảo Luật sửa đổi, đất tín ngưỡng không bao gồm từ đường và nhà thờ họ, tuy nhiên theo phong tục tập quán truyền thống của địa phương, của nhiều vùng miền vẫn có rất nhiều từ đường, nhà thờ họ và đối tượng sử dụng từ đường, nhà thờ họ là nhóm người, là dòng họ, là cộng đồng dân cư. Vậy theo dự thảo luật đất đai sửa đổi khi những từ đường, nhà thờ họ không phải là đất tín ngưỡng thì có được đưa vào để thực giao dịch dân sự về đất đai như các loại đất khác hay không? Nên quan điểm của cá nhân góp ý vẫn để đất tín ngưỡng theo luật đất đai 2013 để thống nhất với Luật tín ngưỡng, tôn giáo năm 2016, Pháp lệnh tín ngưỡng, tôn giáo. Mặt khác, trong dự thảo Luật sửa đổi cũng chưa có giải thích từ ngữ "đất rừng tín ngưỡng", quan điểm cá nhân góp ý nên có thêm phần giải thích từ ngữ "đất rừng tín ngưỡng", Hoặc nếu theo dự thảo Luật sửa đổi thì góp ý nên có hướng dẫn hoặc có quy định xử lý chuyên tiếp để xác định hoặc xử lý các loại đất đã được công nhận là từ đường và nhà thờ họ để cho đúng với đối tượng sử dụng.</p>
<p>2. Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	

Dự thảo Luật Đất đai	Ý kiến đóng góp
Chương XIV THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI	
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	
Mục 2 THANH TRA, KIỂM TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO	
Điều 225. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai	
<p>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 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.</p>	<p>Đề xuất sửa đổi: “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 bổ sung thêm từ “các cơ quan chức năng, các đơn vị có liên quan”. Vì 1 số tài liệu UBND các cấp không lưu trữ và không thuộc thẩm quyền cung cấp hồ sơ. Ví dụ: Thẩm quyền cung cấp trích lục bản đồ địa chính và hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai của hộ gia đình, cá nhân là Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện.</p>
Mục 3 .XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI	
<p>Trên đây là các ý kiến đóng góp dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) của Phòng Tài nguyên và Môi trường./.</p>	

Nơi nhận:

- Sở TN&MT tỉnh Ninh Bình;
- UBND huyện Kim Sơn;
- Lưu TNMT.

TRƯỞNG PHÒNG**Nguyễn Quang Hải**

