

Số: 28 /BC-TNMT

Nho Quan, ngày 28 tháng 02 năm 2023

## BÁO CÁO

### Kết quả lấy ý kiến công chức ngành tài nguyên và môi trường về dự thảo Luật Đất đai, sửa đổi

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình

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

Thực hiện Kế hoạch số 146/KH-STNMT ngày 01/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc Tổ chức lấy ý kiến cán bộ, công chức, viên chức và người lao động của ngành Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Ngày 15/02/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức hội nghị triển khai Kế hoạch số 146/KH-STNMT ngày 01/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường, thành phần hội nghị gồm có toàn thể cán bộ, công chức, viên chức Phòng Tài nguyên và Môi trường, toàn thể công chức địa chính 27 xã, thị trấn.

Trên cơ sở các ý kiến góp ý gửi đến, phòng Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp các ý kiến một cách trung thực, đầy đủ, khách quan. Theo kết quả tổng hợp đề góp ý cho dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Phòng Tài nguyên và Môi trường đã nhận được 27 lượt ý kiến góp ý cụ thể:

Chương I có 2 lượt ý kiến

Chương V có 3 lượt ý kiến

Chương VI có 7 lượt ý kiến

Chương VII có 5 lượt ý kiến

Chương IX có 3 lượt ý kiến

Chương X có 2 lượt ý kiến

Chương XI có 4 lượt ý kiến

Chương XIII có 1 ý kiến

#### II. VỀ KỸ THUẬT LẬP PHÁP

##### 1. Về bố cục của dự thảo Luật

Cách sắp xếp, bố trí các thành phần nội dung theo một trình tự, hệ thống rõ ràng, rành mạch và hợp lý.

##### 2. Về kỹ thuật soạn thảo

Ngôn ngữ sử dụng trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là tiếng Việt diễn đạt chính xác, rõ ràng, dễ hiểu.

### 3. Đánh giá chung

#### 3.1. Về ưu điểm

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, khả thi của hệ thống pháp luật, đáp ứng được yêu cầu phát triển đất nước trong giai đoạn mới, tạo sự thống nhất và đồng thuận của nhân dân đối với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về đất đai. Các quy định trong dự thảo Luật có sự kế thừa nhằm đảm bảo sự ổn định của hệ thống pháp luật; các chế định được sửa đổi, bổ sung đã cơ bản giải quyết, khắc phục được những tồn tại, hạn chế trong chính sách, pháp luật về đất đai đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013.

#### 3.2. Về 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 hệ thống theo tên gọi chung (ví dụ: Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc cấp tỉnh, Ủy ban Trung ương mặt trận Tổ Quốc cấp huyện; Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam)

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

Qua tổng hợp ý kiến của cán bộ, công chức phòng Tài nguyên và Môi trường và công chức địa chính 27 xã, thị trấn những ý kiến góp ý tập trung vào các nội dung cụ thể sau:

#### 1. Chương I. Quy định chung

##### 1.1. Điều 3

1.1.1 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*** cụm từ này rất chung chung khó áp dụng và rất dễ nảy sinh tiêu cực trong quá trình thực hiện bồi thường

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

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

### **2.1. Điều 60.**

- 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. 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.

### **2.2. Điều 68**

Tại Mục a, Khoản 3 có ghi:

*Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện 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 quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.*

- Đề 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 ai?

### **2.3. Điều 74**

- 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”.

+ Góp ý: 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 SDD 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.

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

### **3.1. Điều 78**

Tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 78 không có Mục b mà từ Mục a đến Mục c luôn.

### **3.2 Điều 80.**

Tại Mục 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 quản lý đất đai tại địa phương.

### **3.3. Điều 83:**

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”.*

+ Góp ý: Đề nghị điều chỉnh thời gian gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất 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.

### **3.4. Điều 84**

Tại Mục 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. Bởi vì 2 đại diện của 2 đơn vị này không trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện do đó UBND cấp huyện không thể ban hành Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện có 2 đại diện của 2 đơn vị trên được. Đồng thời 2 đơn vị trên thực hiện chức năng giám sát nếu nằm trong Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì việc hoạt động giám sát không được khách quan.

### **3.5. Điều 85**

Tại Mục b Khoản 3. Điều 85 có ghi: *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.

### **3.6. Điều 86**

Tại Mục 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.

## **4. Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất**

### **4.1. Mục 1. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư còn lại vào đất**

#### 4.1.1. Điều 89

- Tại Khoản 3 Điều 89 có ghi: *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

#### 4.1.2. Điều 91

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: Mục e) Đất khai hoang để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

#### 4.1.3. Điều 92

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.

#### 4.1.4. Điều 94.

- 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 nông nghiệp nếu bồi thường bằng nhà ở gặp rất nhiều khó khăn trong công tác thu hồi đất GPMB.

- 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.

## **4.2. Mục 2. Tái định cư**

### **4.2.1. Điều 107**

Tại điều 107 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.

## **5. Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

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

- 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 đang có sự mâu thuẫn trong việc thể hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất 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”**.

## **5.2. 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**

**5.2.1. Điều 125.** Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất

- 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 Mục 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 Mục c Khoản 1 Điều 126

### **5.2.2. Điều 126. Đấu giá quyền sử dụng đất**

- Tại Mục 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 Mục 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 Mục c, d, đ Khoản 2 Điều 125 và Mục c Khoản 1 Điều 126 cho thống nhất để dễ áp dụng Luật.

## **9. 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**

### **9.1. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

- Tại điều 135 đề nghị bổ sung Mục 8. *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 nghiêm yết công khai.

## **9.2. Mục 3. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

- 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.

## **10. Chương XI. Tài chính về đất, giá đất**

### **10.1. Mục 2. Giá đất**

#### **10.1.1. Điều 152:**

- Tại điểm b, khoản 1 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;

Góp ý: 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 .

#### **10.1.2. Điều 153**

- Tại Khoản 2 Điều 153 có ghi:

*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 vì bình quân của các mức giá giao dịch thực tế

#### **10.1.3. Điều 154**

- Tại Khoản 1 Điều 154 có ghi: . 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

điều chỉnh 02 năm một lần.

- 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*

## **11. Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất**

### **- Mục 2. Chế độ sử dụng các loại đất**

#### **- Điều 172.**

- 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 (VD 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.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trân trọng báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: TNMT.

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Bùi Tuấn Vương**