

Số: /BC-TNMT

TP. Ninh Bình, ngày tháng 02 năm 2023

## BÁO CÁO

### **Tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến của cán bộ, công chức, viên chức, người lao động của ngành Tài nguyên và Môi trường thành phố Ninh Bình đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

Thực hiện Kế hoạch số 146/KH-STNMT ngày 01/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình tổ chức lấy ý kiến cán bộ, công chức, viên chức, người lao động của ngành Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Ngày 06/02/2023, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố đã có Văn bản số 07/CV-TNMT triển khai thực hiện đến toàn bộ cán bộ, công chức, viên chức, người lao động phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ, công chức địa chính 14 phường, xã thuộc địa bàn thành phố. Trên cơ sở các báo cáo và ý kiến gửi đến, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố báo cáo tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến cụ thể như sau:

#### **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)

Không nhận được ý kiến gì về nội dung này.

##### **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).

Không nhận được ý kiến gì về nội dung này.

##### **3. Đánh giá chung**

###### **3.1. Ưu điểm**

- Sự phù hợp của dự thảo Luật Đất đai với các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng;

- Sự phù hợp của dự thảo Luật Đất đai với Hiến pháp, các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên;

###### **3.2. Nhược điểm**

Việc giải quyết những vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn đặt ra trong quá trình tổng kết việc thi hành Luật Đất đai. Nguyên nhân của những tồn tại, bất cập nêu trên là do: Quan hệ quản lý, sử dụng đất đai có tính lịch sử, phức tạp, liên quan đến nhiều đối tượng, thành phần, trải qua nhiều thời kỳ nhưng chưa giải quyết dứt điểm, đồng bộ nên khó khăn trong xử lý theo pháp luật tại thời điểm hiện tại.

Về quan hệ sử dụng đất các hệ thống pháp luật được thực thi từ năm 1987 khi bắt đầu có luật đất đai đã được nhà nước ban hành các văn bản và hướng dẫn tổ chức thực hiện, kết quả có nhiều hồ sơ về đất đai đã được triển khai qua nhiều cấp, việc chuyển địa giới hành chính giữa huyện Hoa Lư về thị xã Ninh Bình và chuyển địa giới phường Ninh Phong với phường Nam Bình nên lưu trữ hồ sơ cũ có khối lượng lớn cơ sở dữ liệu không đầy đủ nên việc khai thác và xử lý đất tranh chấp gặp rất nhiều khó khăn, các loại giấy tờ cũ về quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân từ trước đây thường biến động không khớp với quy định hiện hành vì vậy công tác đăng kí biến động phải thực hiện qua nhiều thủ tục ví dụ như: Giấy chứng nhận cũ có ghi thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là lâu dài, đất HTX giao lại, thửa đất trên giấy tờ không in hình thể kích thước và tọa độ VN 2000 vì vậy nên khó khăn cho việc đồng bộ với quy định mới và việc đo đạc tính diện tích giữa các thời kì có biến động có trường hợp sai số và sai sót về diện tích lên đến hơn 100m<sup>2</sup>; Các hệ thống tin dụng không tiếp cận được với thông tin đối với các trường hợp này vì thế việc khai thác sử dụng gặp nhiều hạn chế.

Đối với nội dung tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo, kiến nghị về đất đai đây là một trong những nội dung quan trọng ảnh hưởng đến quyền lợi nghĩa vụ của của các bên trong quan hệ đất đai, việc hòa giải đất đai của cấp xã quy định trong dự thảo tương đối rõ ràng về trình tự và thủ tục, tuy nhiên có nhiều vụ việc các đương sự không gửi đơn đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết vì nhiều lý do như thủ tục khởi kiện ở Tòa án phức tạp để được thụ lý và liên quan đến Án phí, không quy định bên nào trong đương sự phải khởi kiện ở tòa án dẫn đến việc tranh chấp kéo dài, tòa án không thụ lý không ra thông báo áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời sẽ nhùng nhằng trong việc quản lý sử dụng không giải quyết được nội hàm yếu tố tranh chấp, nếu không có văn bản ngăn chặn việc tiếp tục sử dụng đất của các bên chịu sự điều chỉnh của Pháp luật khác như xây dựng tường bao bảo vệ đất, kiến thiết các công trình làm làm thay đổi hiện trạng đang tranh chấp cũng chưa được quy định rõ ràng.

Vấn đề trên cần được quan tâm bởi khi xảy ra vụ việc tranh chấp rất nhiều nội dung liên quan đi kèm theo như công tác phối hợp, công tác hòa giải, thời gian nếu bên tham gia không khởi kiện, phân cấp, phân quyền cho công chức địa chính xã phường để tham mưu cho UBND phường vì trong việc phân quyền chỉ nói chung là công chức địa chính tham mưu giúp cho UBND cấp xã trong nội dung quản lý nhà nước về đất đai, nội dung này tương đối lớn ảnh hưởng đến chất lượng giải quyết vụ việc. Không quy định về thời hạn, mà các bên cứ có ý kiến về tranh chấp thì có quy định thời hạn cụ thể để không hạn chế đến quyền lợi ích của bên khác như việc xây dựng tường bao, sửa nhà trệt sân...

Đối với việc sử dụng đất nông nghiệp giao cho các hộ gia đình, cá nhân chủ yếu liên quan đến bất cập trong việc sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đơn giá bồi thường hỗ trợ thấp nên khi thực hiện thu hồi đất việc sửa đổi liên quan đến giá đất cụ thể là vấn đề quan trọng. Các vấn đề về hỗ trợ xã giao cho Chính phủ và UBND cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế để quy định, tuy nhiên các văn bản hướng dẫn sau này đây lại là nội dung có ảnh hưởng mà chưa có chỉ tiêu rõ ràng để lấy ý kiến ví dụ như hỗ trợ số lần diện tích

đất thu hồi (Luật năm 2013 số lần hỗ trợ trên địa bàn Tỉnh là 2 lần diện tích đất thu hồi.)

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.

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

Qua tổng hợp ý kiến góp ý của các cán bộ, công chức, viên chức, người lao động ngành Tài nguyên và Môi trường thành phố Ninh Bình, những ý kiến góp ý tập trung vào các nội dung cụ thể sau đây:

### 1. Chương I. Quy định chung

#### 1.3. Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Bổ sung điểm c điều 3 nên định nghĩa lấn chiếm đất và lấn đất cũng là một dạng của chiếm đất, trường hợp có những thửa đất nông nghiệp 5% khi hết hạn không được gia hạn cũng được coi là chiếm đất, Trường hợp thu hồi cưỡng chế GPMB đất nông nghiệp của người sử dụng đất nông nghiệp nhưng nếu người đó vẫn tiếp tục sử dụng thì vẫn coi là chiếm đất.

- Tại khoản 4, nên 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, nên bỏ từ (phù hợp) thay vào đó là từ (đúng); bổ sung từ (theo quy định) và sau từ sử dụng đất, vì theo tôi: Những chi phí không đúng mới 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.*

- Về bố cục: Chuyển khoản 34, điều 3 lên vị trí khoản 7 cho phù hợp, dễ hiểu vì khoản 6 giải thích về chiếm đất, tiếp khoản 7 là lấn đất.

- Bổ sung điểm 13 điều 3 Bổ sung Đăng kí đất đai và tài sản gắn liền với đất ngoài việc kê khai của người sử dụng đất vào sổ địa chính cũng có việc đất đai có trong hồ sơ địa chính có nơi chưa có sổ địa chính được lập theo quy định hiện hành thì có tên trong sổ mục kê, sổ theo dõi biến động, sổ cấp giấy chứng

nhận, bản đồ đo đạc hiện trạng chưa được rà soát cấp giấy cũng có thể coi đó là một hình thức đã đăng ký đất đai. Các trường hợp đăng kí sau ngày luật này có hiệu lực thi hành sẽ được cơ quan nhà nước thực hiện theo quy định, chính phủ chỉ đạo việc cập nhập và bổ sung hoàn thiện việc lập hồ sơ địa chính đối với các trường hợp đang sử dụng đất trước đây chưa được đăng kí theo quy định của Luật này..

## **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**

#### **2.1.6. Điều 18. Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất**

- 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 cần làm rõ những nội dung nhà nước bảo hộ là những nội dung gì?

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

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

Công chức làm công tác địa chính xã thực hiện chức trách nhiệm vụ theo quy định Luật này và pháp luật khác có liên quan

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

#### **2.3.3. Điều 26. Nghĩa vụ của công dân đối với quản lý, sử dụng đất đai.**

Tại khoản 3, Điều 26 nên 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 thấy chưa phù hợp.

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

### **3.1. Mục 1 - Quy định chung**

#### **3.1.1. Điều 27. Quyền chung của người sử dụng đất**

Bổ sung điều 27 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).

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

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 của luật này 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. Nhận quyền sử dụng đất*

Bổ sung ý kiến điểm g Điều 30: Người việt nam định cư ở nước ngoài được nhận thừa kế đất ở có đất vườn ao nằm trong cùng thửa đất có nhà ở hoặc đất ở.

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

*3.5.1. Điều 49. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất*

Ý kiến bổ sung điểm a khoản 1 trừ trường hợp sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với quy định tại điều 29 của luật này.

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

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

Bổ sung điểm h khoản 2 điều 1 Dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở thực tế có những dự án phát triển đô thị kết nối với khu dân cư hiện hữu cũ để đảm bảo hướng tuyến giao thông thì quy hoạch dự án buộc phải lấy vào một phần thửa đất ở để bảo đảm cảnh quan kiến trúc

#### *6.9. Điều 85*

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(hợp 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.

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

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

#### *7.1.1. Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất*

- Khoản 2 Điều 89 của dự thảo Luật 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 thông qua quy định

trước khi thu hồi đất phải xây dựng khu tái định cư, đồng thời, 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). Các quy định nêu trên thể hiện sự quan tâm của Đảng và Nhà nước đến đời sống của người dân khi Nhà nước thu hồi đất.

Nhất trí với nội dung này, tính khả thi cao của quy định này.

- 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 đầu 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 đầu giá đất sau khi đã GPMB.

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

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

#### **10.2.1. Điều 132. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

Bổ sung sửa đổi điểm 5: Việc đăng kí 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 năm 2023 có hiệu lực việc đăng kí 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 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 dẫn đến việc hiểu cùm từ đăng kí đất đai còn nhiều ý kiến.

#### **10.2.4. Điều 135. Giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất**

- Bổ sung ý kiến điểm 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.

- Bổ sung điểm 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.

#### **10.2.5. Điều 136. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Bổ sung ý kiến điểm 2 điều 136 nhưng phải nộp lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân đối với người đã nhận chuyển quyền, cơ quan nhà nước không được yêu cầu người nhận chuyển phải thực hiện xác lập lại hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

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

Bổ sung điều 139 khoản 1 .... hoặc đất ở nằm liền với đất vườn ao

Bổ sung sửa điểm 2 và 3 thành điểm 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.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại 0 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.

Ý kiến về điểm 8 cần giải thích thế nào là thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng kí đất đai hợp lệ

***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***

*10.3.2. Điều 143. Nguyên tắc, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

Bổ sung ý kiến điều 143 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*)

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

### ***11.1. Mục 1 - Tài chính về đất đai***

#### *11.1.4. Điều 150. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

Khoản 3 điều 150 dự thảo Luật quy định: Thời điểm 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 đấu giá quyền sử dụng đất.....

Đề nghị thời điểm tính thu tiền sử dụng, tiền thuê đất theo như dự thảo.

#### *11.1.6. Điều 152. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

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.

### ***11.2. Mục 2 - Giá đất***

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

Thời gian ban hành bảng giá đất: Đề nghị bảng giá đất được ban hành hàng năm (công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm).

Bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

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

#### **13.1. Mục 1 - Thời hạn sử dụng đất**

##### *13.1.2. Điều 166. Đất sử dụng có thời hạn*

Điều 166 của dự thảo Luật quy định theo hướng cho phép hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức khi hết hạn sử dụng đất thì không phải làm thủ tục gia hạn mà vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Quy định như dự thảo nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, đơn giản hóa thủ tục hành chính.

Đề nghị giữ nguyên nội dung trên của dự thảo Luật.

#### **13.2. Mục 2 - Chế độ sử dụng đất**

##### *13.2.1. Điều 170. Hạn mức giao đất nông nghiệp*

Về đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa:

Đề nghị giới hạn đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa này vì nếu mở rộng có thể sẽ ảnh hưởng đến việc đảm bảo đất sản xuất cho nông dân.

##### *13.2.4. Điều 173. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích*

Bổ sung ý kiến điểm 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.

##### *13.2.21. Điều 191. Đất sử dụng để chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn*

Bổ sung điều 191 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.

Nội dung về việc tách hợp thửa đất trong dự thảo luật đã tương đối rõ ràng nhưng theo dự thảo các điều kiện cụ thể về tách hợp thửa sẽ giao lại quyền cho UBND các tỉnh thành phố trực thuộc căn cứ vào quy định để ban hành văn bản quy định chi tiết điều kiện, diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất khi tách, hợp. Vì vậy nên chưa hình dung được sau này văn bản của UBND tỉnh có xin ý kiến của nhân dân về nội dung này hay không? Ví dụ có những trường hợp tách thửa trong khu dân cư cũ gia đình có đông con muốn tách cho mỗi người một thửa đất, hoặc những khu đất trước đây giao tái định cư nhưng lại đứng tên có một người là bố mẹ đại diện, qua quá trình sử dụng đã tách thành các thửa đất xây dựng nhà riêng ở ổn định thì theo quy định mới nêu không phù hợp sẽ xử lý như thế nào? Chú ý quy định chỉ hợp thửa đối với thửa đất có cùng mục đích sử dụng nếu một thửa đất có đất vườn ao lãn đất ở sẽ không thể hợp thửa được theo quy định của luật này, người

muốn hợp thửa thì phải chuyển mục đích về cùng loại đất, tuy nhiên nếu người sử dụng không đủ điều kiện để chuyển mục đích vì nhiều lý do mà thửa đất lại có nhiều mục đích thì không hợp thửa được vô hình có một số thửa đất sẽ không tiếp giáp với đường giao thông điều này có mâu thuẫn với nguyên tắc mỗi thửa đất phải ít nhất tiếp giáp với đường giao thông.

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

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

Ý kiến bổ sung việc giao quyền cho chính phủ về trình tự cách thức thực hiện và nội dung của từng thủ tục chưa cụ thể chi tiết nên đưa ra ý kiến nội dung dự thảo phải cụ thể hóa thủ tục thời gian thực hiện cơ quan có trách nhiệm hướng dẫn, Thực tế các vấn đề về đất đai mang tính lịch sử để lại rất phức tạp liên quan đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất và sự phối hợp với các cơ quan liên quan thuộc lĩnh vực thuế chưa có cái nhìn tường minh trong dự thảo Luật, do nội dung do chính phủ quy định chi tiết tức là chưa có nội dung để góp ý. Việc tham gia vào các thủ tục hành chính và giải quyết theo thời gian mà thủ tục quy định chỉ được áp dụng khi thực hiện các quyền đối với những trường hợp sử dụng đất có giấy tờ rõ ràng được cấp mới giấy chứng nhận theo luật 2013 có tọa độ đo vẽ chính quy, đối với các trường hợp đang sử dụng giấy tờ cũ thì để được tham gia vào các thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì phải thực hiện trước các bước đăng kí biến động hoặc đính chính những nội dung về thông tin không đúng với quy định hiện hành sau đó thì các trường hợp này mới được tham gia vào thực hiện các thủ tục hiện hành lúc này cơ quan tiếp nhận hồ sơ mới bắt đầu tính thời gian nhận và hẹn trả kết quả, vì vậy ý kiến đóng góp dự thảo luật để thủ tục hành chính đơn giản và thuận tiện cho phép được thực hiện lồng ghép nhiều thủ tục cùng một lúc theo hướng dẫn của chính phủ để giảm bớt thời gian giải quyết thủ tục hành chính đối với người sử dụng đất.

#### **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**

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

##### *15.2.1. Điều 223. Thanh tra và kiểm tra chuyên ngành đất đai*

Ý kiến bổ sung về việc tranh chấp đất đai trong trường hợp đương sự tham gia vào tranh chấp không gửi đơn đề cơ quan Tòa án để được giải quyết theo quy định của Luật này, thì đề nghị cơ quan soạn thảo 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. Hòa giải tranh chấp đất đai*

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.

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

Điều 225 của dự thảo Luật quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai theo hướng chuyển toàn bộ sang cho Tòa án nhân dân giải quyết; Ủy ban nhân dân các cấp không giải quyết tranh chấp đất đai mà chỉ cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết. Việc quy định như dự thảo Luật để phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan hành pháp và cơ quan tư pháp; đảm bảo tính nghiêm minh, thống nhất của pháp luật, một việc chỉ giao cho một cơ quan giải quyết; phù hợp với chiến lược cải cách tư pháp của Nhà nước, thông lệ, luật pháp quốc tế...

Đề nghị giữ nguyên nội dung nêu trên theo dự thảo Luật.

Trên đây là báo cáo tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến của cán bộ, công chức, viên chức, người lao động của ngành Tài nguyên và Môi trường thành phố Ninh Bình đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố trân trọng báo cáo./.

***Nơi nhận:***

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình (để b/c);
- Lưu: TNMT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

**Trần Thị Thanh Hòa**