

Số: /VPĐK-HCTH

Ninh Bình, ngày 27 tháng 02 năm 2023

V/v góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

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

Thực hiện Kế hoạch số 146/KH-STNMT ngày 01/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình 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). Sau khi nghiên cứu dự thảo, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh xin có một số ý kiến như sau:

1. Sau gần 10 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013, công tác quản lý đất đai đã đạt được những kết quả quan trọng, tạo ra hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ và khả thi cho việc khai thác và sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả, khai thác nguồn lực đất đai cho việc phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là việc phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tạo ra những động lực mạnh mẽ cho phát triển đô thị, tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước.

Mặc dù đã đạt được những kết quả quan trọng, nhưng đến nay đất nước đã có rất nhiều sự thay đổi; mặt khác Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách, pháp luật mới liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai, Luật Đất đai năm 2013 cũng đã bộc lộ nhiều tồn tại, hạn chế, bất cập chưa theo kịp sự phát triển của xã hội. Vì vậy, việc phải bổ sung, sửa đổi, ban hành mới chính sách pháp luật đất đai là rất cần thiết và cấp bách.

2. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nhiều nội dung mới và được trình bày khá logic, nhiều bất cập cũng đã được tháo gỡ, tuy nhiên cũng còn một số điểm cần làm rõ, bổ sung để hoàn thiện. Theo định hướng của Chính phủ tại Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022:

**Thứ nhất**, về Thâm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: Nhất trí như dự thảo.

**Thứ hai**, về Người sử dụng đất, hộ gia đình sử dụng đất:

Về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất (Điều 31):

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, chiều cao trên không được quy định ở văn bản nào, hiện nay trong dự thảo Luật không có và nhiều văn bản pháp luật

khác không có. Cần thiết nên đưa cụ thể vào dự thảo Luật này mới hợp lý vì liên quan đến các quyền về sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm và chiều cao các công trình trên đất.

**Thứ ba**, về Căn cứ, thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Trong các điều dự thảo đang trình bày Quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất đan xen với nhau. Tuy nhiên, cách trình bày như vậy gây khó theo dõi, trùng lặp và đôi khi lại bị lặp đi lặp lại về nội dung. Từ nguyên tắc lập, căn cứ lập, thời kỳ lập, nội dung lập, trách nhiệm lập, thẩm định, thẩm quyền phê duyệt của Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất đều khác nhau, vì vậy cần trình bày lại theo hướng tách thành 2 phần riêng biệt (*Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất*).

Nguyên tắc lập Quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất (*Điều 60*): Đối với Quy hoạch sử dụng đất đã quy định khá rõ về nguyên tắc khi lập, nhưng hầu như rất ít nguyên tắc có liên quan khi lập Kế hoạch sử dụng đất, vì vậy cần bổ sung cụ thể hơn.

Tại khoản 5 Điều 60: “... *Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất*”.

Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất là chưa phù hợp. Lý do: Nhiều địa phương hiện nay chưa được đo đạc bản đồ địa chính chính quy và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính. Bên cạnh đó, Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, định hướng sử dụng đất thời gian dài (*10 năm, tầm nhìn 30 năm*), một số công trình, dự án phát triển hạ tầng chỉ mang tính chất định hướng, nên rất khó khăn trong việc xác định, thể hiện thông tin đến từng thửa đất; đối với các công trình dạng tuyến, chưa thực hiện khảo sát thực tế, khi triển khai sẽ có sai lệch, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện do phải rà soát, thực hiện thủ tục điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất.

**Thứ tư**, về Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

1/ Đề nghị bổ sung nội dung tại khoản 1 Điều 16 quy định về Nhà nước quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất.

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, cần bổ sung vào 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”.*

Đồng thời, 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 đi kèm theo quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2/ 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. Bỏ 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”*.

3/ 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 thửa 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 thửa đất đang thế chấp.

**Thứ năm**, về Quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất:

Những nội dung về thu hồi đất trong dự thảo lần này đã được chi tiết cho các đối tượng cũng như có các quy định giải quyết cụ thể, tuy nhiên trong thực tế cũng còn có những bất cập liên quan đến đất đai cũng cần được nghiên cứu và bổ sung trong dự thảo Luật Đất đai lần này như sau:

Theo Luật Giao thông đường bộ và Luật Đường bộ quy định: Trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ được xây dựng công trình hạ tầng khác không thể bố trí ngoài phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, gồm công trình phục vụ quốc phòng, an ninh, thông tin, viễn thông, năng lượng, cấp, thoát nước, công trình thủy lợi, thủy điện, băng tải phục vụ sản xuất, công trình tuyên truyền theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, các công trình đặc biệt khác.

Tuy nhiên, khi có yêu cầu của cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền trong trường hợp cần thu hồi đất để đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp, mở rộng, sửa chữa, bảo trì công trình đường bộ thì chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình hạ tầng phải hoàn trả công trình đường bộ bị ảnh hưởng, bố trí kinh phí và tổ chức di dời công trình. Đây là quy định không hợp lý và không công bằng. Vì đã cho phép xây dựng (theo Luật Giao thông đường bộ) trong phạm vi bảo vệ cũng như đã phù hợp với quy hoạch giao thông hay quy hoạch đô thị thì khi di chuyển phải được đền bù về tài sản đã xây dựng thì mới hợp lý và công bằng bảo đảm lợi ích của chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng. Mặt khác, công trình theo tuyến như cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin ... không phải là các công trình độc lập dễ dàng di chuyển mà liên quan đến cả hệ thống/mạng lưới kết nối, liên quan đến vấn đề sản xuất, an sinh, xã hội và cuộc sống hàng ngày của người dân (*có thể không thể bị gián đoạn*) đồng thời cũng cần phải có thời gian hợp lý khi thông báo/di chuyển/thi công để bảo đảm tính ổn định và liên tục ... Vì vậy, trong Luật Đất đai tại Khoản 1 Điều 81 nên bổ sung việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp, mở rộng, sửa chữa, bảo trì công trình đường bộ ...

Trong trường hợp bổ sung vào Điều 81 được chấp thuận thì việc bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất sẽ được áp dụng các quy định tại Điều 101.

**Thứ sáu**, về Nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể:

1/ 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”.*

Đề nghị quy định cụ thể thêm nội dung: Bảng giá đất được sử dụng làm căn cứ để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất. Có quy định như thế, thì việc xác định giá đất cụ thể mới được chính xác, vì trong các phương pháp xác định giá đất, phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng nhiều nhất, có tính sát thực, thuyết phục hơn, nhưng trên thực tế các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường ghi thấp hơn nhiều lần giá trị thực chuyển nhượng và ghi thấp hơn giá trong Bảng giá đất, Nhà nước xác định giá cụ thể để thu thuế chuyển quyền sử dụng đất cũng rất khó, nên hầu hết sử dụng giá đất trong Bảng giá đất để tính thuế chuyển nhượng. Mặt khác, khi giá trị quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không đúng, sẽ phát sinh tranh chấp dân sự giữa các bên tham gia chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng khi các hợp đồng không được thực thi.

**Thứ bảy**, về Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai:

Đồng thuận cao về việc chuyển thẩm quyền giải quyết 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. Nội dung này, vừa đảm bảo khách quan; vừa đảm bảo nguyên tắc của Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, văn minh xã hội, đó là mọi tranh chấp đều được giải quyết thông qua Tòa án.

Đề thuận lợi cho việc yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai, khoản 1 Điều 225 của dự thảo cần phải ghi rõ: *“Tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất bao gồm cả trường hợp đương sự không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự”.*

**Thứ tám**, về 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.:

1/ Khoản 6 Điều 143 Dự thảo cần nói cụ thể hơn đối với trường hợp tăng diện tích đối với thửa đất có một mục đích sử dụng đất (đất CLN, NTS, ... ) và thửa đất đa mục đích thì mục đích sử dụng đối với diện tích tăng thêm thì cấp theo đất ở hay đất nông nghiệp.

2/ Điều 144 Luật Đất đai (sửa đổi) mới quy định: *Thửa đất sử dụng thuộc một trong các trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, không 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 (mới chỉ quy định đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất tại Điều 137) mà không quy định cụ thể đối với trường hợp chuyển quyền, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất.*

3/ Đề nghị bỏ xung tại Điều 146: “*Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp*”:

“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:*

...

*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” .*

Bổ xung như sau: *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 và hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận (vì số lượng Giấy chứng nhận đã cấp trước đây đã có hình thể, kích thước, tuy nhiên có nhiều sai sót giữa Giấy chứng nhận và thực địa, nguyên nhân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận 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 Giấy chứng nhận cấp sai lệch kích thước, diện tích so với thực địa, do vậy cần kiểm tra Giấy chứng nhận và thực địa để đính chính cho phù hợp).*

Tại khoản 2 Điều 146 quy định:

“2. *Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:*

*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 chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.*

Đối với nội dung: *Giấy chứng nhận đã cấp không đúng mục đích sử dụng đất, không đúng 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 Giấy chứng nhận thực hiện đính chính mà không thu hồi Giấy chứng nhận (vì Giấy chứng nhận trước đây đã cấp chung cho nhiều thửa đất, cả đất ở và đất nông nghiệp, nay có một hoặc một số thửa có nội dung sai như nêu mà thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận thì việc cấp Giấy chứng nhận cho các thửa còn lại vô cùng khó khăn, phức tạp).*

**Thứ chín,** về Chế độ sử dụng các loại đất:

Tại Điều 211. Tách thửa đất, hợp thửa đất:

“1. Nguyên tắc tách thửa đất, hợp thửa đất

...

*d) 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 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).

**Thứ mười**, về Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất:

Tại khoản 4 Điều 49 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. 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; ...

Tuy nhiên, Để xây dựng phương án sử dụng đất nông nghiệp theo khoản 4 Điều 49 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 nhận chuyển nhượng 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, 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.

**Ngoài ra:**

1/ Cần quy định cụ thể, chi tiết ngay trong Luật (*đặc biệt những quy định có liên quan đến thủ tục hành chính*), không nên chờ các văn bản quy định hoặc hướng dẫn của Chính phủ hay Bộ ngành ... (*trong số 237 điều của dự thảo Luật thì có khoảng 55 điều khoản giao cho Chính phủ quy định và chưa kể đến nhiều điều/khoản giao cho Bộ Tài nguyên và Môi trường hay các Bộ ngành khác hướng dẫn*). Vì vậy, cần có sự rà soát lại và quy định cụ thể hơn.

2/ Khái niệm về thửa đất (45): Theo dự thảo: *Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ. Việc xác định trên thực địa (mặt đất) theo không gian 2 chiều là thuận lợi và khả thi nhưng liên quan đến chiều sâu, chiều cao trên không của thửa đất để cho phép xây dựng công trình thì khái niệm này cần được nghiên cứu bổ sung theo hướng không gian 3 chiều (để phù hợp với Khoản 1 Điều 31).*

3/ Về phân loại đất (Điều 10):

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; đất có di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá, đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác.

Như vậy đã có khá đầy đủ các loại đất, tuy nhiên lại thiếu 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*).

Luật Đất đai 2013 đánh dấu những đổi mới về chính sách đất đai, vừa đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, vừa khắc phục những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quá trình triển khai thi hành.

Tuy vậy, sau gần 10 năm thi hành Luật Đất đai 2013 đã phát sinh những tồn tại, bất cập như một số quy định trong Luật Đất đai 2013 chưa phù hợp với một số luật có liên quan, nhất là các luật về tài sản gắn liền với đất; nguồn lực về đất đai vẫn chưa thực sự được khai thác, phát huy đầy đủ và bền vững để trở thành nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; việc sử dụng đất ở nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; tình trạng tham nhũng, trục lợi và thất thoát nguồn thu ngân sách liên quan đến đất đai vẫn diễn ra ...

Có thể khẳng định, đây là dự án Luật đặc biệt quan trọng, ảnh hưởng rất lớn đến đời sống của đa số người dân và sự ổn định, phát triển bền vững, lâu dài của đất nước. Qua thực tiễn nghiên cứu, triển khai Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, xin có một số ý kiến góp ý như trên, đề Ban soạn thảo xem xét, hoàn thiện dự án Luật này.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình trân trọng góp ý./.

**Nơi nhận:**

- Như trên (*qua Phòng QHGD*);
- Lãnh đạo Sở (*để báo cáo*);
- Lãnh đạo VPĐK;
- Lưu: VT, HC-TH.

PTHN

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Trường Tuấn**