

## BÁO CÁO

### Tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện Văn bản số 29/UBND-VP3 ngày 01/02/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và thực hiện việc lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo chỉ đạo tại Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh. Ban Quản lý các khu công nghiệp báo cáo tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

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

1. Lấy ý kiến đóng góp về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của Công ty Phát triển hạ tầng khu công nghiệp và các doanh nghiệp trong khu công nghiệp: Ban Quản lý các khu công nghiệp ban hành Văn bản số 125/BQL-TNMT ngày 15/2/2023 về việc xin ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gửi các chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, các doanh nghiệp đang hoạt động trong khu công nghiệp (gửi kèm Công văn số 125/BQL-TNMT).

2. Lấy ý kiến đóng góp về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của công chức, người lao động thuộc Ban Quản lý các khu công nghiệp: Ngày 09/3/2023, Ban đã tổ chức hội nghị xin ý kiến góp ý của toàn thể công chức, người lao động thuộc Ban đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

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

##### 1. Ý kiến góp ý của Công ty Phát triển hạ tầng khu công nghiệp và các doanh nghiệp trong khu công nghiệp:

Đến ngày 14/3/2023, Ban Quản lý các khu công nghiệp đã tiếp nhận báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của 36 doanh nghiệp trong đó có 35/36 doanh nghiệp nhất trí với nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), 01/36 doanh nghiệp có ý kiến góp ý. Nội dung góp ý về việc xây dựng Bảng giá đất, cụ thể như sau:

Tại Khoản 1 Điều 154 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định:

“1. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm.

Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi

*trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất, được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xây dựng bảng giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành”.*

Theo quy định trên, để xây dựng một bảng giá đất cần nhiều thủ tục, hồ sơ, qua các bước: Lập, trình Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh đề trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua sau đó mới chuyển UBND tỉnh ban hành.

Tại Khoản 1 Điều 156 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định Hội đồng thẩm định giá đất gồm nhiều thành viên, trong đó Đại diện Lãnh đạo UBND tỉnh là Chủ tịch hội đồng, Giám đốc Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; các thành viên khác bao gồm đại diện các sở, ban, ngành, UBND cấp huyện, các tổ chức tư vấn có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về đất và các thành viên khác do UBND tỉnh quyết định.

Mặt khác, Khoản 2 Điều 154 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: *“Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn”.*

Như vậy, nếu quy định việc xây dựng bảng giá đất thực hiện định kỳ hàng năm thì sẽ rất khó thực hiện và gây áp lực về thời gian đối với các cơ quan quản lý ở địa phương. Do đó đề nghị xem xét, sửa đổi việc xây dựng bảng giá đất “định kỳ hàng năm” thành “định kỳ 02 (hai) năm/lần” tại Khoản 1 Điều 154 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

*(Gửi kèm góp ý của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp)*

## **2. Ý kiến góp ý của công chức, người lao động thuộc Ban Quản lý các khu công nghiệp:**

Tại Hội nghị lấy ý kiến góp ý của công chức, người lao động cơ quan Ban về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cơ bản công chức, người lao động nhất trí với nội dung dự thảo Luật, có 05 công chức góp ý kiến như sau:

- Ý kiến góp ý 1: Quy định về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội

Đối với trường hợp nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án khu công nghiệp phải do cơ quan nhà nước có thẩm quyền đứng ra thực hiện thu hồi đất, không để doanh nghiệp tự thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ với người có đất bị thu hồi.

Đề nghị tăng cường chế tài đối với các trường hợp không chấp thuận quyết định thu hồi đất để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng.

- Ý kiến góp ý 2: Quy định về đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp tại Điều 194 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Tại Khoản 2 Điều 194 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nêu “Nhà nước

cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất”. Đề nghị chỉnh sửa thành như sau “Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất”.

Theo quy định của Luật Đất đai 2013, nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Tuy nhiên dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không quy định nội dung này. Đề nghị tiếp tục bổ sung quy định nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất để không làm ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư của chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng và các nhà đầu tư thứ cấp.

Khoản 8 Điều 194 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “*Chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm dành quỹ đất công nghiệp đã đầu tư kết cấu hạ tầng để cho thuê lại đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường*”. Tại Khoản 4 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế quy định “*Dành tối thiểu 5 ha đất công nghiệp hoặc tối thiểu 3% tổng diện tích đất công nghiệp của khu công nghiệp (bao gồm cả nhà xưởng, văn phòng, kho bãi) để cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm e, điểm g khoản 2 Điều 15 của Luật Đầu tư, các doanh nghiệp khác thuộc diện được ưu tiên, hỗ trợ về mặt bằng sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật thuê đất, thuê lại đất. Trường hợp đầu tư loại hình khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp hỗ trợ, khu công nghiệp chuyên ngành, khu công nghiệp công nghệ cao thì không phải thực hiện điều kiện quy định tại khoản này*”. Đề nghị bổ sung thêm quy định “*dành tối thiểu 5ha đất công nghiệp hoặc tối thiểu 3% tổng diện tích đất công nghiệp của khu công nghiệp*” cho các trường hợp quy định trên và bổ sung thêm các trường hợp là các *doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm e, điểm g khoản 2 Điều 15 của Luật Đầu tư tại khoản 8 Điều 194 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)* để thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật.

- Ý kiến góp ý 3: Quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

Tại khoản 1 Điều 31 nghĩa vụ chung của người sử dụng đất có nêu: “*Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan*”.

Cần nêu rõ vấn đề về “độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không” nhất là vấn đề độ sâu trong lòng đất như thế nào thì được phép sử dụng và quy định rõ là “theo quy định tại văn bản nào, ở đâu” bởi đây là vấn đề liên quan đến các quyền về sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm trong đất. Hiện nay các

công trình xây dựng như nhà cao tầng, nhà máy, nhà dân hay các công trình xây dựng khác ít khi quan tâm vấn đề này và thực tế hướng dẫn văn bản này còn thiếu chưa đầy đủ.

- Ý kiến góp ý 4: Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

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

- Ý kiến góp ý 5: Quy định về tập trung đất nông nghiệp

Tại khoản 3, khoản 4 điều 185 về tập trung đất nông nghiệp quy định:

*“3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung.*

*Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm.*

*4. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định. Trường hợp trong phương án sử dụng đất có thay đổi mục đích sử dụng đất trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp thì phải thỏa thuận với chủ sử dụng đất về phương án hoàn trả đất nông nghiệp sau khi đã tham gia tập trung đất đai. Trường hợp tập trung đất nông nghiệp mà phải điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 210 của Luật này.”*

Theo quy định trên tại dự thảo thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định. Tuy nhiên, trên thực tế thì đối với trường hợp tập trung đất nông nghiệp để thực hiện dự án, thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tập trung đất đai có phải thực hiện theo thủ tục của pháp luật về đầu tư không? Cơ

quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sẽ quyết định điều gì khi xem xét phương án sử dụng đất? Tiêu chí để quyết định là gì? Trình tự, thủ tục như thế nào? Mối quan hệ giữa thủ tục này với thủ tục của pháp luật về đầu tư như thế nào? Người tập trung đất nông nghiệp có phải là người trực tiếp làm nông nghiệp hay không? Cần làm rõ các vấn đề trên để không bị vướng mắc khi thực hiện.

- Ý kiến góp ý 6: Về thời hạn sử dụng đất: Tại Điều 166, dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm. Đề nghị trong luật hoặc Chính phủ bổ sung quy định cụ thể về dự án có vốn đầu tư lớn, thu hồi vốn chậm.

Điều 169 quy định việc xem xét điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án khi chưa hết thời hạn sử dụng đất trong đó phải đáp ứng đủ 04 điều kiện. Tuy nhiên 04 điều kiện này chưa bao quát hết và khó khả thi. Trong trường hợp có văn bản chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thì giải quyết như nào?

- Ý kiến góp ý 7: Về đất sử dụng đa mục đích quy định tại Điều 209, đề nghị làm rõ thêm các khái niệm “đất sử dụng đa mục đích” và “đất sử dụng vào nhiều mục đích”.

- Ý kiến góp ý 8: Về giải quyết tranh chấp đất đai

Tại điều 224 và 225 dự thảo Luật đất đai quy định giao cho Tòa án giải quyết các tranh chấp đất đai, Tòa sẽ phải dành nhiều thời gian nghiên cứu vụ việc tranh chấp, tìm hiểu nguyên nhân tranh chấp, mảnh đất có tranh chấp và các vấn đề khác có liên quan (những vấn đề này cơ bản cơ quan quản lý Nhà nước (UBND các cấp) đã nắm được). Các bên tranh chấp cũng sẽ gặp nhiều khó khăn hơn, mức phí nhiều hơn, mất nhiều thời gian tham gia trong quá trình giải quyết như thuê luật sư, tiến hành hòa giải, tham gia các phiên tòa, các hoạt động khác có liên quan...đồng thời gây khó khăn trong tâm lý người dân.

Từ những lý do trên đề nghị nên quy định cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai theo hướng, khi có tranh chấp, UBND cấp xã nơi có tranh chấp tổ chức hòa giải, nếu hòa giải không thành thì tùy theo tính chất, mức độ tranh chấp mà UBND cấp có thẩm quyền giải quyết; trường hợp các bên không đồng ý với quyết định giải quyết của UBND thì có thể đề nghị UBND cấp trên trực tiếp giải quyết (lần 2) hoặc khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Thực tiễn cho thấy, có nhiều tranh chấp đất đai giao cho cơ quan quản lý Nhà nước (UBND các cấp) giải quyết hợp lý, hiệu quả hơn vì các cơ quan này trực tiếp quản lý, giao đất, cho thuê đất, thanh tra, kiểm tra... nên nắm rất chắc tình trạng mảnh đất có tranh chấp, các mâu thuẫn, tranh chấp đất đai, từ đó đưa ra phương án giải quyết hợp lý, chính xác, thuyết phục, sẽ được các bên dễ chấp nhận.

- Ý kiến góp ý 9: Về cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ về tài chính: Đề nghị trường hợp này chỉ nên áp dụng cho thuê đất đối với

đơn vị sự nghiệp tự đảm bảo chi thường xuyên.

*(Gửi kèm Biên bản Hội nghị ngày 09/3/2023)*

Trên đây là báo cáo tổng hợp kết quả đóng góp ý của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, công chức, người lao động trong Ban. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lãnh đạo Ban;
- Phòng TNMT;
- Lưu: VT.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Trần Đức Cường**