

HỘI CỰU CHIẾN BINH VIỆT NAM
HỘI CCB TỈNH NINH BÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số 38 /BC-CCB

Ninh Bình, ngày 06 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO
TỔNG HỢP ĐÓNG GÓP Ý KIẾN
ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

Thực hiện Văn bản số 32/CCB – BPL, ngày 01/02/2023 của Hội Cựu chiến binh Việt Nam và Kế hoạch số 13/KH-UBND, ngày 19/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Hội Cựu chiến binh tỉnh Ninh Bình báo cáo kết quả thực hiện như sau:

I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI VIỆC LẤY Ý KIẾN.

1. Kế hoạch và hoạt động triển khai lấy ý kiến của Hội Cựu chiến binh các cấp.

- Sau khi có Kế hoạch của Hội Cựu chiến binh(CCB) Việt Nam và Kế hoạch của UBND tỉnh Ninh Bình Thường trực Hội CCB tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 12/KH-CCB ngày 08/02/2023 về việc tổ chức lấy ý kiến Hội CCB các cấp đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đồng thời Chỉ đạo Hội CCB các cấp căn cứ Kế hoạch của Hội CCB tỉnh và kế hoạch của địa phương để xây dựng kế hoạch tổ chức lấy ý kiến hội viên CCB đối với Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi.

- 9/9 Hội CCB các huyện, thành phố, Hội CCB Khối Cơ quan và Doanh nghiệp tỉnh và Hội CCB cấp cơ sở xây dựng kế hoạch và triển khai việc lấy ý kiến đông đảo cán bộ, hội viên CCB trong toàn tỉnh

2. Các hình thức, phương thức tổ chức lấy ý kiến.

- Góp ý bằng văn bản trực tiếp gửi về Hội CCB từ cơ sở, sau đó từng cấp hội tập hợp văn bản gửi Hội cấp trên trực tiếp.

- Hội CCB từ cấp cơ sở đến cấp tỉnh tổ chức Hội nghị cán bộ chủ chốt để lấy ý kiến.

- Ngày 01/3/2023 Hội CCB tỉnh tổ chức hội nghị cán bộ chủ chốt góp ý dự thảo Luật đất đai, thành phần, Mời đại biểu lãnh đạo MTTQ Việt Nam tỉnh, Ban Dân vận Tỉnh ủy dự, Thường trực Hội CCB tỉnh triệu tập các đồng chí Ủy viên Ban Chấp hành Hội Cựu chiến binh tỉnh, cán bộ, công chức cơ quan Hội CCB tỉnh, Chủ tịch, Phó Chủ tịch, cán bộ chuyên trách Hội CCB các huyện, thành phố, Hội CCB Khối Cơ quan và Doanh nghiệp tỉnh.

- Hội viên CCB tham gia góp ý tại các hội nghị do các cơ sở xã, phường thị trấn tổ chức.

3. Các đối tượng được lấy ý kiến.

- Đối tượng là cán bộ, hội viên Hội CCB trên địa bàn toàn tỉnh.

4. Việc tổng hợp, báo cáo kết quả lấy ý kiến.

- Đến ngày 05/03/2023; 100% tổ chức Hội các cấp đã tổ chức lấy ý kiến bằng các hình thức phù hợp; Trong đó đã tổ chức 157 hội nghị, nhận được 3009 ý kiến đóng góp tại hội nghị. và 2.245 lượt ý kiến đóng góp bằng các hình thức khác.

- Trên cơ sở các ý kiến đóng góp của Hội CCB các cấp Hội CCB tỉnh tổng hợp chung, kết quả như sau:

Chương I. Quy định chung: : Có 190 lượt ý kiến.

Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai: Có 161 ý kiến.

Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất: Có 261 lượt ý kiến.

Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai: Có 78 lượt ý kiến.

Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Có 186 Lượt ý kiến.

Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất: Có 277 lượt ý kiến.

Chương VII Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất: Có 333 lượt ý kiến.

Chương VIII. Phát triển quỹ đất: Có 104 lượt ý kiến.

Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: Có 268 lượt ý kiến.

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: Có 232 lượt ý kiến.

Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất: Có 278 lượt ý kiến.

Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai: Có 84 lượt ý kiến.

Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất: Có 125 lượt ý kiến.

Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai: Có 251 lượt ý kiến.

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: : Có 129 lượt ý kiến.

Chương XVI. Điều khoản thi hành: Có 52 lượt ý kiến.

5. Đánh giá chung:

Việc tổ chức triển khai lấy ý kiến đóng góp vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) Nhìn chung được thực hiện nghiêm túc, Ngay sau khi có văn bản chỉ đạo của Trung ương Hội CCB Việt Nam và kế hoạch của UBND tỉnh, Thường trực hội CCB tỉnh đã xây dựng kế hoạch tổ chức lấy ý kiến góp ý của CCB đối với Dự thảo luật Đất đai (sửa đổi); đồng thời chỉ đạo các cấp Hội trong tỉnh xây dựng và triển khai thực hiện ở cấp mình với các hình thức góp ý phù hợp, thiết thực. Trong quá trình triển khai lấy ý kiến góp ý các cấp Hội đã bám sát chỉ đạo của cấp uỷ địa phương và kế hoạch hướng dẫn của Hội cấp trên. Nhìn chung các ý kiến đóng góp đã thể hiện trách nhiệm của mình tham gia vào Dự thảo Luật, tập trung góp ý vào những nội dung trọng tâm trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) xin ý kiến nhân dân, những nội dung liên quan về quyền, lợi ích hợp pháp của

dân những tồn tại bất cập trong thực thi Luật đất đai hiện hành. Tuy nhiên trong quá trình nghiên cứu, một số hội viên chưa chú trọng đầu tư thời gian nghiên cứu kỹ nên khi tham gia ý kiến, chưa thật sâu sắc, chất lượng hạn chế.

II. KỸ THUẬT LẬP PHÁP.

1. Về bố cục, kết cấu, vị trí của các chương, Điều, khoản của Dự thảo luật Đất đai (sửa đổi):

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có cấu trúc hợp lý, bố chặt chẽ, khoa học, Nội dung cụ thể, chi tiết sát với thực tiễn, có tính khả thi cao,

2. Về ngôn ngữ diễn đạt và kỹ thuật xây dựng của các quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

- Ngôn ngữ mang tính phổ thông, rõ nghĩa, diễn đạt mạch lạc, văn phong trong sáng, dễ đọc, dễ nhớ, dễ hiểu, phù hợp với trình độ dân trí của mọi đối tượng khi tiếp cận với Luật.

3. Nhận xét chung về ưu điểm, nhược điểm của toàn bộ Dự thảo Luật.

Những nội dung đề cập trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã cơ bản giải quyết được những vướng mắc, bất cập trong quản lý sử dụng Đất đai, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, của Doanh nghiệp của người sử dụng đất.

Hạn chế của Luật là một số Điều Luật cần làm rõ nội hàm, để khi thực hiện tạo sự thống nhất. Một số nội dung đề cập trong dự thảo Luật đất đai mâu thuẫn với Luật nhà ở Luật kinh doanh bất động sản cần được nghiên cứu điều chỉnh để tạo tính đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật.

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

1. Chương I: Quy định chung:

- **Điều 3:** Có ý kiến đề nghị bổ sung làm rõ nội hàm của 02 cụm từ “ Quyền sử dụng đất và Quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” và có ý kiến đề nghị bổ sung thêm đất khai hoang phục hóa

- *Tại Khoản 4, Điều 5,* làm rõ hơn cụm từ Cộng đồng dân cư gồm: cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, các điểm dân cư tương tự và các cụm dân cư riêng lẻ có cùng phong tục tập quán hoặc có chung dòng họ”, vì trong thực tế có nhiều cụm dân cư sống không tập trung, độc lập nhau nhưng có quản lý đất đai riêng.

- *Tại Khoản 7, Điều 5,* bổ sung thêm đối tượng sử dụng đất là tổ chức liên doanh và Đại diện Hộ gia đình.

- Điều 10 có khái niệm về đất bãi bồi.

- **Điều 11: Căn cứ để xác định loại đất:**

- *Tại điểm b)* Đề nghị những trường hợp có đất ở từ năm 1985, trong trường hợp khuyến khích đến khai hoang, phục hóa, không có tranh chấp. Đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho những trường hợp này.

- **Điều 12: Những hành vi bị nghiêm cấm**

- Đề nghị bổ sung; đối với đất trồng lúa mà hộ gia đình không thực hiện đúng mục đích sử dụng đất 2 lúa, không sản xuất 01 vụ, làm ảnh hưởng đến hộ có ruộng liền kề thì Nhà nước thu hồi giao cho hộ khác có nhu cầu.

2. Chương II: Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai

- *Tại điểm a, khoản 2, Điều 17*, đề nghị xác định cụ thể "...những đồng bào dân tộc thiểu số" là hộ gia đình người dân tộc thiểu số hay là cá nhân là người dân tộc thiểu số

- *Đề nghị bổ sung thêm 01 khoản vào Điều 18 với nội dung*: Sau khi đo bản đồ số và dồn điền, đổi thửa thì phải có mốc thời gian là bao nhiêu ngày, bao nhiêu tháng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

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

- Điều 31, Chương III của dự thảo 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", nhưng ở đây có vấn đề về "độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không" *Theo điều 207: Không gian sử dụng đất, Đất xây dựng công trình ngầm, Đất xây dựng công trình trên không* là vấn đề cần nên được làm rõ, nhất là vấn đề độ sâu trong lòng đất thì hiện nay các công trình xây dựng như nhà cao tầng hay nhà dân ít khi quan tâm vấn đề này và thực tế hướng dẫn về nội dung này còn chưa đầy đủ.

Do vậy, đề nghị Cần nên làm rõ vấn đề sử dụng độ sâu trong lòng đất như thế nào thì được phép sử dụng, hoặc nếu theo quy định- thì ghi 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.

- *Tại khoản 4, Điều 49* của dự thảo quy định: "Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất trồng lúa phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận...". Đề nghị sửa đổi là: "Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất trồng lúa phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận và phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt..."

4. Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai

Nhất trí với Dự thảo Các ý kiến góp ý chỉ phân tích minh chứng thêm sự cần thiết đối với các nội dung đề cập trong dự thảo.

5. Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Việc quy hoạch được thực hiện đồng bộ nhưng chưa hiệu quả bởi một số còn bỏ không nhiều năm; do đó các ý kiến đề nghị khi quy hoạch cần phải cụ thể có tính chiến lược được công khai và phải sử dụng đúng mục đích sau khi đã được quy hoạch tránh để thất thoát gây thiệt hại về kinh tế của Nhà nước; đồng

thời các đại biểu dự hội nghị cũng đã nhất trí cao về vấn đề trong dự thảo Luật nêu, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát xử lý và công bố công khai việc huỷ bỏ thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà sau 3 năm không thực hiện.

- *Tại khoản 2, Điều 60*, đề nghị bỏ cụm từ “nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả”. Lý do bỏ cụm từ này là: Cụm từ này nhằm giải thích, làm rõ cả một câu ở mục 2 là không cần thiết vì tại mục 6 của điều 60 đã ghi: sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả... đây là nguyên tắc chứ không còn là cụm từ giải thích nữa.

- *Tại khoản 7, Điều 60*, đề nghị bỏ cụm từ “ổn định”, vì: Đã là Quy hoạch thì luôn có sự phát triển, quy hoạch sau phải tốt hơn, tiến bộ hơn, khả thi hơn so với quy hoạch trước mà cứ giữ ổn định thì làm sao phát triển được.

Bỏ cụm từ “giữa các thế hệ”, vì: Đã là luật thì mang tính khách quan, không phụ thuộc vào ý chí chủ quan, vào những con người cụ thể mà nó là ý chí của quảng đại quần chúng nhân dân, từ thực tiễn cuộc sống đặt ra, nếu để cụm từ này có gì đó luật pháp còn phụ thuộc vào tình cảm, vào ý chí chủ quan.

- **Điều 63.** Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất quốc gia Quy hoạch sử dụng đất, là thành phần không thể thiếu trong tất cả các dự án, đề án quy hoạch, thuộc hệ thống quy hoạch. Do vậy hệ thống quy hoạch sử dụng đất đai trong luật đất đai (sửa đổi). ***“Cần thống nhất và tuân thủ theo hệ thống quy hoạch chung và bổ sung vào dự thảo luật đất đai sửa đổi, cả về thời gian và tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất đô thị, và đất nông thôn sao cho phù hợp với luật quy hoạch đô thị, luật giao thông, luật xây dựng” và công bố công khai rộng rãi trong nhân dân, về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt.***

- **Điều 64.** Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, Quy hoạch sử dụng đất, ***“Cần thống nhất và tuân thủ theo hệ thống quy hoạch chung của nhà nước luật đất đai, thời gian và tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất đô thị, và đất nông thôn sao cho phù hợp với luật quy hoạch đô thị, luật giao thông, luật xây dựng” và công bố công khai rộng rãi về Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt trong nhân dân.***

- *Tại Điều 68.* Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. Đề nghị bỏ sung cả việc lấy ý kiến đối với việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- *Tại điểm a, khoản 3, điều 68*, đề nghị thay đổi cụm từ “điểm dân cư” thành “Nhà văn hóa thôn”.

- *Khoản 3, Điều 68*, đề nghị bổ sung thêm các tổ chức chính trị xã hội cấp huyện sau Ủy ban MTTQ cấp huyện vì các tổ chức này là thành viên của MTTQ cấp huyện nhưng có tính độc lập, có điều lệ hoạt động cụ thể thậm chí có luật hoạt động. Có như vậy mới phát huy hết được dân chủ, trí tuệ, trách nhiệm của các giới, tầng lớp nhân dân.

- *Tại khoản 2 và 3, Điều 70*, đề nghị bổ sung cụm từ “sau khi có thông báo kết quả của Hội đồng thẩm định” vào trước cụm từ “trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt” và trước cụm từ “trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt”. Do xuất phát từ quy định tại Điều 69 của dự thảo Luật này, trong quy trình xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có bước thẩm định của Hội đồng thẩm định do cấp trên ra quyết định thành lập, sau khi thẩm định có thông báo kết quả thẩm định cho cấp xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất biết để tiếp thu điều chỉnh, sau đó mới thông qua HĐND cùng cấp, vì vậy phải bổ: sung cụm từ này sẽ chặt chẽ hơn.

- Dự thảo Luật đã có những quy định đổi mới để nâng cao chất lượng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ.

Dự thảo đã thay quy định về lấy ý kiến ở Luật cũ bằng báo cáo, thuyết minh, hệ thống bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giúp cho người dân nắm bắt thông tin tốt hơn. Tuy nhiên với cấp quốc gia ngoài công khai trên cổng thông tin điện tử thì cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch có thể lấy ý kiến thông qua các kênh thông tin khác.

Công khai các ý kiến đóng góp và tiếp thu, giải trình trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp Tỉnh là hoàn toàn phù hợp.

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

- *Tại Điều 77*. Đề nghị bỏ (điểm 1) “làm nơi đóng quân” vì các nội dung khác đã bao quát mục đích chung phục vụ cho lĩnh vực quốc phòng, an ninh khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất của nhân dân.

- *Tại Điều 78*. Đề nghị bổ sung Nhà nước tiến hành thu hồi đất khi triển khai các dự án, công trình quan trọng cần thiết khi được Quốc hội và Chính phủ quy định phục vụ lợi ích quốc gia.

- *Tại Điểm h, khoản 1, Điều 80*, đề nghị có quy định cụ thể việc xử phạt vi phạm hành chính diện tích đất nông nghiệp.

- *Tại Điểm i, khoản 1, Điều 80*, đề nghị điều chỉnh thời gian trường hợp chậm tiến độ quá 48 tháng thành 36 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà chủ đầu tư chưa hoàn thành dự án đưa đất vào sử dụng thì nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Đề nghị làm rõ nội hàm cụm từ “Bất khả kháng”.

- *Tại Điều 82*, đề nghị bỏ điểm d, khoản 2, vì khi viết như vậy sẽ hiểu là trong khu vực thu hồi đất có cả đất thuộc thẩm quyền thu hồi đất của cấp tỉnh, như đất của tổ chức tôn giáo, đất 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 ... cấp huyện vẫn có quyền thu hồi.

Quy định tại điểm d như vậy sẽ mâu thuẫn với quy định tại thẩm quyền giao đất tại Điều 123 của dự thảo luật, cấp nào có thẩm quyền giao đất thì cấp đó có thẩm quyền thu hồi đất.

Đề nghị bổ sung thêm điểm d điều 80 nội dung : ... việc thu hồi đất nông nghiệp giải phóng mặt bằng làm dự án khu dân cư nông thôn để đầu giá QSDĐ , việc thu hồi, đền bù đất cần bám sát giá thị trường tại địa phương thời điểm thu hồi đất.

- Đề nghị bổ sung thêm điểm d mục 4 Điều 85, nội dung: Khi có Dự án chỉnh trang đô thị, chỉnh trang khu dân cư hoặc khi phải thu hồi đất khi có dự án; đề nghị ngoài việc tuyên truyền vận động, cần quy định thêm các biện pháp cưỡng chế đối với những trường hợp cố tình gây khó khăn, không giao đất.

- Đề nghị cân nhắc kỹ lưỡng quy định đầu giá đất khi chưa bồi thường, tái định cư: Điều 77, 78 của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có quy định về các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Đối chiếu với Luật hiện hành có thể thấy quy định của Dự thảo có phạm vi mở rộng hơn, cụ thể hơn. Tuy nhiên, để thống nhất nhận thức và tránh phát sinh những bất cập trong quá trình thực hiện, cần làm rõ về mục đích, tiêu chí trường hợp thật cần thiết phải tiến hành thu hồi. Thu hồi đất là vấn đề liên quan đến nhiều tổ chức, lực lượng và quyền lợi, sinh kế của nhiều người dân. Đây cũng là một trong những lĩnh vực nhạy cảm có nhiều khiếu kiện. Do vậy, nên có quy định cho những trường hợp cụ thể để giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa nhà nước, chủ đầu tư và người sử dụng đất; đồng thời, giúp các địa phương có sự chủ động hơn trong việc thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, trên cơ sở đặc điểm tình hình cụ thể của mỗi địa phương.

- Việc ra quyết định thu hồi đất chỉ được thực hiện khi và chỉ khi các đơn vị, tổ chức có liên quan đã hoàn thành công tác tổ chức xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên nguyên tắc bảo đảm người có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, có nguồn thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Đặc biệt, về vấn đề cưỡng chế thu hồi đất thì ngoài việc phải tuân thủ nguyên tắc công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật thì dự thảo Luật đã cụ thể hoá thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế phải được thực hiện trong giờ hành chính, không tiến hành cưỡng chế trong thời gian từ 22 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; trong thời gian 15 ngày trước và sau Tết nguyên đán và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương (Điều 87, dự thảo Luật). Điều này cho thấy dự thảo Luật đã nhất quán tuân thủ mục tiêu hành động theo tinh thần chỉ đạo của Ban chấp hành Trung ương tại điểm 2.2, Mục IV, Nghị quyết 18-NQ/TW.

- Vấn đề thu hồi đất các ý kiến đề nghị phải có kế hoạch cụ thể đặc biệt đối với đất nông nghiệp phải xác định giá trị bảo đảm tính tương đối cho người có đất nông nghiệp bị thu hồi, đồng thời công khai minh bạch

- So với Luật hiện hành, dự thảo Luật đã định nghĩa về dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; điều này phù hợp với sự phát triển của xã hội vì xã hội càng phát triển thì càng cần có nhiều dự án mới. Bên cạnh những điểm mới phù hợp, Dự thảo cần quy định chặt chẽ về tiêu chí, điều kiện thu hồi đất để đảm bảo quyền lợi cho người dân. đối với đất thuần túy của các nhà đầu tư thì do chủ đầu tư thảo thuận với người sử dụng đất mức đền bù

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

- *Tại Điều 89.* Bổ sung nguyên tắc khi bồi thường về giá trị đất hoặc tiền bồi thường phải bằng hoặc cao hơn giá trị đất cũ khi Nhà nước thu hồi đất.

- *Tại Mục 2, Điều 89.* Đề nghị làm rõ nội hàm cụm từ “điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”; phải có một hội đồng trực thuộc Quốc hội để đề ra tiêu chí, giám sát, đánh giá vấn đề này và báo cáo kết quả giám sát, thẩm định tại kỳ họp của Quốc hội.

Điều 89: Liên quan đến vấn đề bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, nội dung quy định trong dự thảo khá hợp lý, sát thực tiễn. Cụ thể, dự thảo 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. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với người bị thu hồi đất thời gian qua từng bước hoàn thiện theo hướng tạo điều kiện ngày càng tốt hơn cho người có đất bị thu hồi, ổn định đời sống và sản xuất. *Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, việc hỗ trợ, tái định cư của người có đất bị thu hồi chưa thỏa đáng dẫn đến tình trạng người dân không đồng thuận, bức xúc làm phát sinh các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.*

Do đó, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần thể chế hóa các quy định nhằm đảm bảo quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi, cụ thể hóa các tiêu chí thế nào là “tốt hơn nơi ở cũ”, tính đến tính chất công việc của người bị thu hồi, trượt giá, tạo công ăn việc làm sau thu hồi... Việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất và cần được thực hiện một cách công khai có giám sát thực hiện đúng quy định về giá, bảo đảm quyền lợi tốt nhất cho người dân có đất bị thu hồi, đồng thời, việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cũng phải bảo đảm khách quan, dân chủ, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật, việc tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tránh xảy ra các tranh chấp dai dẳng kéo dài dễ trở

thành điểm nóng cho các đối tượng thù địch lợi dụng các quyền tự do dân chủ để kích động, chống phá Đảng và Nhà nước.

- **Ý kiến đề nghị:** Cần phải làm rõ về mục đích, tiêu chí trường hợp thật cần thiết phải tiến hành thu hồi vì đất là vấn đề liên quan đến nhiều tổ chức, các nhân và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, sinh kế của nhiều người, đặc biệt là những vùng dân có đất bị thu hồi là vùng chuyên về sản xuất nông nghiệp, thủy sản, trồng trọt. Nhà nước phải có chính sách hỗ trợ việc làm, đào tạo nghề để nhân dân ổn sản xuất đảm bảo đời sống sau thu hồi đất.

- Tại khoản 2, Điều 89- Nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất, Mục 1, Chương VII: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất của Dự thảo Luật quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo 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 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 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.

Về nội dung này các đại biểu hoàn toàn nhất trí; Tuy nhiên để việc thu hồi- Tái định cư theo đúng Luật, đề nghị cần xác định cụ thể khi dùng cụm từ: **Đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ**

- **Đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập** Thì thực hiện được

Nhưng **Đảm bảo điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ** Thì khó thực hiện vì có trường hợp bị thu hồi đất họ ở trong những biệt thự rất sang, điều kiện sống rất tốt hoặc quá tốt thì khó tìm ra chỗ tốt hơn. Khi tình huống đó xảy ra sẽ rất khó thực hiện việc thu hồi.

Cùng với nội dung đó, các đại biểu đề nghị: khi thực hiện thu hồi, bồi thường cần:

- Có Quy định, hướng dẫn để việc định giá Bồi thường phù hợp (Tránh tình trạng giá giữa bồi thường và giá thị trường thời điểm đó chênh lệch quá lớn dẫn đến người trong diện thu hồi không đồng tình). Bên cạnh đó phải nghiên cứu thật kỹ trước khi định giá để có mức giá thống nhất, phù hợp nhất để khi đưa ra,

người bồi thường chấp nhận luôn, tạo điều kiện cho việc thu hồi đất theo đúng tiến độ

- Bên cạnh đó đề nghị: Thực hiện đúng thời gian chi trả, hỗ trợ cho người được bồi thường, đảm bảo tính kịp thời, tạo lòng tin cho những người được thu hồi, bồi thường sau đó.

Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất.

- Thu hồi đất là vấn đề liên quan đến nhiều tổ chức và cá nhân, quyền lợi của người dân, đây cũng là lĩnh vực nhạy cảm. Do vậy nên có quy định cho những trường hợp cụ thể để giải quyết hài hòa mối quan hệ, giữa nhà nước, chủ đầu tư và người sử dụng đất, đồng thời giúp địa phương có sự chủ động hơn trong việc thu hồi đất, phục vụ phát triển kinh tế văn hóa xã hội.

- Liên quan đến bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi, nội dung quy định trong dự thảo khá sát thực tiễn. *“Xong dự thảo nên quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, phải bảo đảm cho người có đất bị thu hồi có chỗ ở, bảo đảm thu nhập và điều kiện sống bằng và tốt hơn nơi ở cũ, quan điểm này phù hợp với lợi ích và đáp ứng được nguyện vọng của đông đảo nhân dân, nhất là người có đất bị thu hồi, xong người dân mong muốn Nhà nước đổi mới hoàn thiện thể chế chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, chính sách bồi thường hỗ trợ tái định cư đối với người bị thu hồi đất, từng bước hoàn thiện theo hướng tạo điều kiện ngày càng tốt hơn cho người có đất bị thu hồi, ổn định đời sống và sản xuất”.*

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện tái định cư của người có đất bị thu hồi chưa thỏa đáng, dẫn đến tình trạng người dân không đồng thuận, bức xúc phát sinh tranh chấp, khiếu nại tố cáo. *(Vi vậy đề nghị cần thể chế hóa các quy định, nhằm bảo vệ quyền lợi của người có đất bị thu hồi, cụ thể các tiêu chí thể nào là “tốt hơn chỗ ở cũ”. Việc xây dựng phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư cần có kinh phí thực hiện trước khi thu hồi đất, bồi thường khi nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, công khai minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật)* Và (Cần quy định rõ thời gian).

- Tại Điều 104, đề nghị bổ sung thêm hỗ trợ chi phí chỉnh sửa, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

8. Chương VIII. Phát triển quỹ đất.

Trong dự thảo Luật đã cụ thể hóa về vấn đề quỹ đất chi tiết phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội, quốc phòng- an ninh; nên các ý kiến góp ý đều đồng thuận nhất trí cao.

9. Chương IX: Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Điều 154, Mục 2, Chương IX **Tài chính về đất đai, Giá đất** của Dự thảo Luật quy định bảng giá đất được ban hành hàng năm (công bố công khai và áp

dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm) để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, tránh tình trạng giá đất không phản ánh đúng giá đất thị trường, gây thất thu cho Nhà nước và khiếu kiện khi nhà nước thu hồi đất.

Về nội dung này, có ý kiến đề nghị ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm, 3 năm hoặc 2 năm một lần và quy định thêm việc điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên.

Các đại biểu đồng tình với phương án Bảng giá đất được ban hành hàng năm (công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm, Thẩm trí nếu có thể được thi Ban hành giá đất 6 tháng một lần, bởi thị trường bất động sản thay đổi, lên xuống liên tục, do đó muốn có bảng giá tương đối chính xác, sát với từng thời điểm để việc thu hồi, bồi thường nhanh gọn thì thời gian ban hành Bảng giá phải càng ngắn, càng sát với giá thị trường càng tốt.

- *Tại điểm d, khoản 2, Điều 125*, đề nghị nêu rõ là thời hạn bao nhiêu thì thực hiện việc giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở. Đề nghị cần quy định cho địa phương cấp đất ở xen kẹt trong khu dân cư và đất giãn dân.

- **Điều 121.** Chuyển mục đích sử dụng đất Năm 1993 nhà nước có chủ trương tách đất thổ cư thành 3 loại đất, một là đất ở, hai là đất ao, ba là đất vườn để thu thuế. Nhưng đến nay các thành viên trong cùng một hộ gia đình, phát triển số nhân khẩu tăng có nhu cầu tách hộ và làm nhà trên thửa đất của ông cha, nhưng thuộc diện đất ao, vườn khi năm 1993 nhà nước tách ra, lại phải nộp tiền để chuyển sang đất thổ cư, vì đây là đất được thừa kế của ông cha để lại cho con cháu, là quyền sở hữu của gia đình. (Cũng như hiện nay người có tiền mua đất để xây biệt thự, nhà lầu, làm bể bơi, làm vườn vv.. sử dụng và để lại cho con cháu sau này), Vậy việc thu tiền để chuyển đất ao, vườn sang đất thổ cư trong thửa đất của ông cha để lại là không hợp lý (như kiểu con cháu phải mua lại đất của ông cha để lại vậy), và thủ tục chuyển đổi gặp rất nhiều khó khăn, đề nghị Luật cần làm rõ vấn đề này.

Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Cần quy định rõ tiêu chí, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất và đối với các dự án đầu tư vào khu vực hạn chế sử dụng đất. Đồng thời có cơ chế và chế tài để kiểm soát việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp này.

- Về 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, không đấu thầu dự án có sử dụng đất (mục 2 Chương IX), đề nghị tiếp tục rà soát các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất,

đấu thầu dự án có sử dụng đất, bảo đảm theo đúng tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao".

Rà soát, bảo đảm phân biệt rõ giữa trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, xác định thứ tự ưu tiên áp dụng đấu giá hay đấu thầu trong trường hợp có dự án vừa đáp ứng điều kiện đấu giá và đấu thầu.

- Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: Dự thảo Luật đã quy định cụ thể; song nên quy định rõ ràng về tiêu chí, điều kiện và diện tích; các dự án ở các khu vực khác nhau có quy mô khác nhau.

Tại Điều 120 có quy định một số trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; quy định này tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân thuê và không chịu sự tác động tỷ giá đất trên thị trường; song nếu vì lý do phải chấm dứt hợp đồng trước thời hạn sẽ gây thiệt hại cho Nhà nước.

Việc phân cấp cho HĐND cấp Tỉnh chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác là phù hợp với điều kiện thực tiễn.

- Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: Về cơ bản các ý kiến nhất trí cao về quan điểm của Luật đã quy định xong một số ý kiến nêu luật cần phải cụ thể hoá và chi tiết rõ ràng việc giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và công khai minh bạch.

Vấn đề nhà nước cho thuê đất không nên thu tiền một lần mà thực hiện cơ chế thu tiền thuê đất hàng năm để tạo ra nguồn thu ổn định hàng năm.

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.

- Điều 145: Cấp giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất, dự thảo quy định *"Trường hợp sau khi cấp giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý"*. Quy định này là chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ vì giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý.

- Dự thảo Luật đã thiết lập cơ chế 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 (Điều 137, dự thảo Luật). Theo đó, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà không có các giấy tờ theo quy định của pháp luật nhưng có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.... tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, được UBND 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. Trường hợp không được

công nhận quyền sử dụng đất thì được Nhà nước ghi nhận là người đang sử dụng đất tại thời điểm đăng ký, được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ. Đây là chủ trương thực sự nhân văn mà nếu được áp dụng thực tế trong đời sống xã hội thì sẽ tạo được thể bình đẳng về quyền lợi cho thiểu số người dân, chủ thể sử dụng đất vì lý do nào đó chưa hội đủ hồ sơ, giấy tờ để thoã mãn điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như quy định của pháp luật hiện hành.

- Việc quy định cho phép đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đất chưa được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dễ tiềm ẩn nguy cơ khiếu nại, khiếu kiện khi quỹ đất này chưa được giải phóng mặt bằng tại thời điểm đấu giá.

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

- *Tại điểm b, khoản 3, Điều 153* cần bổ sung thêm thành phần Hội đồng thẩm định đấu giá đất cụ thể cấp huyện là Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

- *Tại khoản 2, Điều 153*, đề nghị cần có phương pháp khả thi hơn vì bình quân của các mức giá giao dịch thực tế là không 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.

- Điều 153: Nhất trí nguyên tắc, phương pháp định giá đất được quy định Bỏ khung giá đất, nên giao cho địa phương tự quyết định bảng giá đất sát với thị trường nhằm xóa bỏ giá đất đên bù bất hợp lý, đồng thời phải có phương thức xác định giá đúng, bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định ngăn ngừa được bộ phận không nhỏ cán bộ, công chức, viên chức Nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất cấu kết với doanh nghiệp, doanh nhân thu lợi bất chính.

- Kiến nghị:

+ Có cơ chế tạo điều kiện để cơ quan dân cử (Quốc hội, HĐND các cấp), MTTQ và các đoàn thể giám sát bảo đảm việc định giá đúng; giám sát thực chất chứ không phải giám sát cho có.

+ Các cơ quan chức năng phải thực hiện kiểm soát quyền lực nghiêm ngặt, chặn đứng lạm quyền, lạm quyền làm méo mó bảng giá đất của địa phương xây dựng hàng năm.

+ Quan trọng nhất phải có đội ngũ cán bộ bảo đảm tiêu chuẩn tham gia xây dựng Luật, thực thi Luật và kiểm soát quyền lực (tài, tâm, tâm, đức),.... tức là phải đổi mới công tác cán bộ; đường lối chủ trương có hay mấy trao cho người kém tài, thiếu đức thì mọi nỗ lực bằng không.

- *Tại điểm k, khoản 3, điều 154*, đề nghị Tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất nên tách riêng vì khu đất đấu giá thường là khu

đất có giá trị cao chỉ xây dựng giá khởi điểm là vào thời điểm đầu giá quyền sử dụng đất tại khu đất đó mới phù hợp.

- Điều 154 của dự thảo Luật quy định bảng giá đất được ban hành hàng năm (công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm) để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, tránh trường hợp giá đất không phản ánh đúng giá đất thị trường, gây thất thu ngân sách nhà nước và khiếu kiện khi Nhà nước thu hồi đất và quy định thêm việc điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên.

-Ý kiến đề nghị: Các ý kiến tán thành nguyên tắc về lập bảng giá đất nhưng đề nghị thời hạn lập bảng giá đất cần nghiên cứu kỹ hơn, theo qui định ban hành hàng năm nhưng có thể trong năm có thay đổi thì cần phải điều chỉnh cho phù hợp theo giá thị trường nhằm tạo công bằng cho người dân

- Nhất trí với Điều 154 của dự thảo luật quy định bảng giá đất được ban hành hàng năm (công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm) để bảo đảm giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, tránh trường hợp giá đất không phản ánh đúng giá đất thị trường, gây thất thu cho ngân sách nhà nước và khiếu kiện khi nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên bảng giá đất (Phải quy định rõ đất trong hạn mức và ngoài hạn mức)

- Việc trao quyền cho UBND cấp tỉnh được chủ động xây dựng bảng giá đất, điều chỉnh biến động dựa trên giá trị thực tế của từng địa phương và trình HĐND cùng cấp thông qua để công bố công khai vào ngày 01/01 hàng năm thay vì phụ thuộc vào mức giá trần, giá sàn mà Chính phủ sẽ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất như quy định của Luật Đất đai hiện hành (Điều 154, dự thảo Luật Đất đai 2023) sẽ là công cụ hữu hiệu để xoá bỏ khoảng cách vô hình giữa giá trị thực, giá trị ảo và các biến động giả tạo, tăng giảm không tuân theo quy luật cung cầu, góp phần ngăn chặn các hành vi đầu cơ, trục lợi, vung tiền đầu tư để đầu tư đất giá rẻ rồi “ém hàng” chờ cơ hội tăng giá mua đi, bán lại dẫn đến tình trạng hoang hóa nguồn lực đất đai hoặc dùng thủ đoạn thổi giá khiến giá bất động sản tăng cao nhưng không tạo ra giá trị thực cho nền kinh tế. Tuy nhiên nếu không kiểm soát tốt thì sẽ mỗi nơi làm một kiểu. Vì dự thảo đã giao cho UBND cấp tỉnh rất nhiều quyền như cấp quyền sử dụng đất, quyền giao đất, thu hồi đất... nên nếu giao thêm quyền định giá đất sẽ không khách quan. Cần có một cơ quan quản lý giá đất cấp tỉnh, độc lập với UBND cấp tỉnh.

Bên cạnh đó cũng có nhiều ý kiến đề nghị Luật ban hành quy định bảng giá đất 2 năm một lần và phải tuân thủ theo đúng quy định, đúng trình tự pháp lý công khai minh bạch.

12. Chương XII: Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai

Các ý kiến nhất trí và đánh giá cao với nội dung Dự thảo đã đề cập đến việc xây dựng cơ chế dữ liệu thông tin quốc gia về đất đai thành một hệ thống tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước. Nhất là việc số hoá dữ liệu, tạo điều kiện cho các chủ thể sử dụng đất đa dạng hoá hình thức tiếp cận các dịch vụ cấp mới, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không tốn nhiều thời gian, công sức cũng như chi phí như cơ chế áp dụng hiện hành. Quy định linh hoạt này không chỉ giúp người dân ứng dụng được tính ưu việt của khoa học công nghệ vào đời sống, tránh được tối đa hành vi nhũng nhiễu, lợi dụng chức vụ quyền hạn trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính về đất đai mà còn góp phần thể chế hoá chủ trương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử trong thời đại 4.0.

13. Chương XIII: Chế độ sử dụng các loại đất

- *Tại Điều 166*, 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. Đề nghị trong thời gian hết hạn quyền sử dụng đất thì nên làm thủ tục nhanh chóng cho nhân dân yên tâm sản xuất.

- Đề nghị bỏ thời hạn giao đất chuyển thành giao đất lâu dài cho người sử dụng tạo điều kiện thuận lợi để họ yên tâm sử dụng ổn định, và đơn giản hóa thủ tục hành chính.

- *Tại Điều 171* của dự thảo Luật quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp và giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

Hiện nay Nhà nước đang có chủ trương khuyến khích tích tụ ruộng đất để phát triển kinh tế vì vậy không nên giới hạn hạn mức giao đất nông nghiệp.

- *Tại Điều 172*, đề nghị quy định rõ đối tượng sử dụng đất nông nghiệp nhất là cá nhân không có khẩu địa phương, không sản xuất nông nghiệp nhưng lại được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp.

- *Tại khoản 2, Điều 172*, đề nghị bổ sung quy định về hộ gia đình, cá nhân thực hiện phương án dồn điền đổi thửa trước Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này và được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Tại điểm a, Khoản 2, Điều 173*, đề nghị bổ sung thêm công trình đường giao thông nội đồng, kênh mương phục vụ sản xuất.

- Theo Điều 185 *Về tập trung đất nông nghiệp- thủ tục nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp*

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? Đây là quy định về mặt thủ tục có thể gây khó khăn trong quá trình thực hiện, chưa thật phù hợp với xu hướng cải cách về thủ tục hành chính, do vậy cần quy định rõ vấn đề trên.

Theo dự thảo, 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. Nhưng dự thảo không quy định rõ về trình tự, thủ tục để tổ chức có thể có được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung

-Luật Đất đai năm 2013 đã quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa để thực hiện các dự án nông nghiệp là chưa phù hợp vì nó hạn chế việc đầu tư vào nông nghiệp. Dự thảo Luật lần này đã sửa đổi theo hướng không hạn chế hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa là phù hợp. Tuy nhiên Luật cũng cần xác định hạn mức về diện tích chuyển nhượng cho phù hợp, không gây ảnh hưởng tới việc sản xuất nông nghiệp (đặc biệt là an ninh lương thực).

- Trong dự thảo Luật nêu lên vấn đề gia hạn thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất thì không phải làm thủ tục gia hạn mà vẫn được thực hiện quyền của người sử dụng đất; xong các ý kiến dự hội nghị đề nghị cần phải thực hiện quy chế gia hạn sử dụng đất trước khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất để bảo đảm thống nhất và đúng nguyên tắc về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất.

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

- Mục 1 điều 211. Tách thửa đất, hợp thửa đất. dự thảo, tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được UBND tỉnh chấp thuận.

Dự thảo không quy định rõ về trình tự, thủ tục để tổ chức có thể có được sự chấp nhận của UBND cấp tỉnh. Điều này có thể gây khản trong quá trình thực hiện. “*Đề nghị dự thảo luật đất đai nên quy định rõ*”.

- Điều 216: *Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu vực đô thị, khu nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê*

Tại khoản 2 quy định các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện: “Có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 211 của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản”, “dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt”. Tuy nhiên, Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định các điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản hình thành trong tương lai chỉ cần dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, có quy hoạch chi tiết 1/500, hoàn thành phần bồi thường giải phóng mặt bằng...

Như vậy, giữa khoản 2 Điều 216 dự thảo và Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đang không khớp nhau, điều này sẽ gây khó khăn trong quá trình thực hiện. Do đó, cần sửa đổi cho phù hợp.

- *Tại điểm c, khoản 1, điều 216, đề nghị cần có quy định rõ thống nhất giữa thủ tục hành chính về đất đai với các loại giấy tờ khác có liên quan giảm bớt các loại giấy tờ liên quan không cần thiết mới đảm bảo giải quyết về hồ sơ điện tử.*

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

- Điều 218, đề nghị sửa đổi, bổ sung:

+ Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của hiến pháp và luật hoạt động giám sát của Quốc hội và HĐND và luật tổ chức chính quyền địa phương.

+ Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức chính trị - xã hội thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, luật MTTQ Việt Nam và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Theo quy định tại Điều 226 dự thảo hòa giải tranh chấp đất đai là một trong những phương thức giải quyết tranh chấp được Nhà nước khuyến khích. Tuy nhiên, dự thảo chỉ quy định việc giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải ở cơ sở tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp. Hiện nay, có cơ chế giải quyết tranh chấp bằng hòa giải thương mại. Cơ chế giải quyết bằng hòa giải thương mại sẽ được sử dụng nếu pháp luật có quy định.

Do vậy, cần bổ sung hòa giải thương mại có thể được sử dụng trong hòa giải tranh chấp đất đai để tăng lựa chọn, hiệu quả của phương thức giải quyết tranh chấp đất đai bằng hòa giải

- Đề nghị bổ sung thêm nội dung Điều 224: khi giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND xã, Chủ tịch UBND xã chỉ tổ chức hoà giải 02 lần cho một vụ tranh chấp đất đai, nếu hoà giải không thành thì hướng dẫn hai bên ra TAND để giải quyết theo pháp luật.

- Tại khoản 1, khoản 2, Điều 225, mục 2, Chương XV: Quy định về *thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai* do toà án Nhân dân giải quyết theo Pháp luật.

Nhưng tại điểm 2, Điều 224, mục 2, Chương XV về *Hoà giải tranh chấp đất đai* thì UBND cấp xã thực hiện hoà giải tranh chấp đất đai và tại điểm 4,5 của Điều 224 thì UBND xã phối hợp hoà giải tranh chấp đất đai.

* Cho nên Các ý kiến thống nhất đề nghị: Bổ sung thêm vào Điều 225: *UBND xã tham gia giải quyết tranh chấp đất đai trong phạm vi quyền hạn*

- Đề nghị Chính phủ quan tâm đến những điều, khoản khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người dân ở nông thôn:

- Đối với đất ao, vườn trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được hình thành trước ngày 18/12/1980 thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở đã được ghi trong luật đất đai 2003-2013 và các nghị định khác...theo bản đồ do đạc thực tế năm 2013. Nhưng đến nay nhiều người đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất mà đất vườn, ao đủ điều kiện, tiêu chuẩn công nhận là đất ở mà trong giấy chứng nhận QSD đất vẫn ghi là 49 năm (có thời hạn).

- Về diện tích đất chênh lệch; Trên thực tế khi đo đạc đất nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã được nêu tại khoản 5, điều 98 luật đất đai năm 2013 và khoản 2, điều 47 Nghị định 84/2007 của Chính phủ.

Đất thổ cư người dân nông thôn đến nay đã đủ đáp ứng những điều khoản nêu trên thì được công nhận theo đo đạc thực tế và được ghi trong giấy chứng nhận QSD đất với diện tích chênh lệch thừa ra đó. Nhưng đến nay trong giấy QSD đất của người dân nông thôn vẫn không được ghi vào diện tích chênh lệch đó...

Các ý kiến nhất trí đề nghị Chính phủ quan tâm đến nội dung này và có những điều, khoản rõ ràng trong luật đất đai mới để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Nhân dân và cán bộ, hội viên Hội CCB.

* *Về hộ gia đình sử dụng đất*

Dự thảo luật theo hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất: đại đa số các ý kiến góp ý nhất trí cao nên bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất mà chỉ cần Chồng và vợ là đủ. Vì trong thực tế, tài sản, đất đai trong gia đình đều do bố mẹ được thừa hưởng hoặc tạo dựng vì vậy việc định đoạt về tài sản đất đai chỉ cần mang tên vợ, chồng là đủ; Hơn nữa việc thực hiện đối tượng là người sử dụng đất trong những năm qua đã mang lại quá nhiều khó khăn, phiền hà, tốn kém khi chủ thể gia đình (bố, mẹ) muốn khai thác quyền sử dụng đất của mình. Tuy nhiên cũng có ý kiến tiếp tục duy trì qui định Hộ gia đình sử dụng đất trong Dự thảo do đây là chủ thể có tính lịch sử, tham gia sâu vào quan hệ đất đai và thực tế hiện nay còn nhiều về giấy tờ về đất đai ghi tên chủ sử dụng đất là Hộ gia đình và chỉ ghi tên chủ hộ.

- Giải quyết tranh chấp đất đai do Tòa án: Thống kê cho thấy khiếu nại, tố cáo về đất đai chiếm phần lớn trong tổng số khiếu nại, tố cáo tại các địa phương trong cả nước. Với quy định hiện hành việc giải quyết tranh chấp có giấy tờ là trách nhiệm của Tòa án, còn lại là trách nhiệm của UBND; vì thế giải quyết tranh chấp đất đai như quy định tại Điều 225 của dự thảo Luật là phù hợp và UBND 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 giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên trong thực tiễn có nhiều vụ án tranh chấp đất đai kéo dài, Tòa phải ra quyết định tạm đình chỉ vụ án vì UBND không cung cấp, chậm cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ tài liệu, chứng cứ hoặc không có văn bản trả lời cho Tòa án.

- Kiến nghị:

+ Trong những trường hợp không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thì phải thông báo bằng văn bản cho Tòa án biết; trong đó ghi rõ lý do của việc không cung cấp được tài liệu, chứng cứ. Nếu quá thời hạn mà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hoặc văn bản trả lời thì Tòa án đề nghị cơ quan quản lý cấp trên của UBND được yêu cầu chỉ đạo UBND cấp dưới thực hiện cung cấp tài liệu, chứng cứ hoặc trả lời bằng văn bản cho Tòa án.

+ Việc giải quyết tranh chấp đất đai giao cho cơ quan Tư pháp để phù hợp với chức năng, nhiệm vụ; bảo đảm 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.

Điều 226: nhất trí với dự thảo luật đất đai sửa đổi đã bổ sung quy định kiểm toán về đất đai, kiểm tra chuyên ngành đất đai nhằm đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với giám sát, kiểm soát quyền lực, đồng thời đổi mới, tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát, xử lý vi phạm giải quyết tranh chấp, khiếu kiện tố cáo liên quan đến đất đai.

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, nhất trí như dự thảo luật chuyên toàn bộ hồ sơ cho tòa án giải quyết, UBND 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 cho tòa án nhân dân giải quyết.

16. Chương XVI: Điều khoản thi hành

Các ý kiến nhất trí với Dự thảo chỉ có chung kiến nghị: Khi Luật được ban hành, đề nghị Chính phủ, các bộ, ngành chức năng phải sớm ban hành các văn bản quy phạm pháp luật để hướng dẫn tổ chức thực hiện nhằm phát huy được tác dụng, kịp thời giải quyết những tồn tại, về đất đai đang đặt ra.

17. Ý kiến khác.

- Luật nên quy định cụ thể diện tích đất ở tối thiểu ở khu đô thị, nông thôn được chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đất ở khu vực miền núi còn nhiều diện tích đá lộ đầu xen kẹt trong diện tích của nhiều hộ dân (trước đây là đá lộ đầu nay đã được người dân cải tạo, canh tác đến nay không còn đá lộ đầu nữa). Luật nên có điều quy định để hợp pháp hóa cho người dân.

Trên đây là tổng hợp ý kiến góp ý của cán bộ, hội viên Hội Cựu chiến binh tỉnh Ninh bình vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Ninh Bình (báo cáo)
- Hội CCB Việt Nam
- Thường trực Hội CCB tỉnh
- Lưu VT; Ban: TC-KT

K.T CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Đình Cực