

Số: /SGDĐT-KHTC

Ninh Bình, ngày tháng 3 năm 2023

V/v góp ý Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi)

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện Công văn 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).

Sau khi triển khai lấy ý kiến các đối tượng theo quy định tại Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh, Sở Giáo dục và Đào tạo tổng hợp các ý kiến góp ý về Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) như sau:

I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI VIỆC LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN

1. Tình hình triển khai lấy ý kiến của Sở Giáo dục và Đào tạo

Sở Giáo dục và Đào tạo đã yêu cầu các phòng thuộc Sở và các đơn vị trực thuộc tổ chức lấy ý kiến toàn thể cán bộ, công chức, viên chức và nhân viên trong đơn vị tại Công văn số 201/SGDĐT-KHTC ngày 17/02/2023 về việc triển khai lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi).

2. Tình hình triển khai ở các cơ quan, tổ chức trực thuộc

Các phòng thuộc Sở và các đơn vị trực thuộc đã tổ chức lấy ý kiến toàn thể cán bộ, công chức, viên chức và nhân viên trong đơn vị; tiến hành thảo luận về nội dung và các vấn đề trọng tâm dự của thảo Luật đất đai (sửa đổi).

3. Công tác tuyên truyền, phổ biến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Sở Giáo dục và Đào tạo tuyên truyền, phổ biến rộng rãi nội dung và các vấn đề trọng tâm dự của thảo Luật đất đai (sửa đổi) đến toàn thể cán bộ, công chức, viên chức và nhân viên trong toàn ngành.

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

- Lấy ý kiến trực tiếp tại các cuộc họp, thảo luận.
- Lấy ý kiến bằng văn bản.

5. Các đối tượng được lấy ý kiến

Toàn thể cán bộ, công chức, viên chức và nhân viên tại Sở Giáo dục và Đào tạo và các đơn vị trực thuộc Sở.

6. Việc tổng hợp, xử lý kết quả lấy ý kiến và xây dựng Báo cáo tổng hợp ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Đến nay, Sở Giáo dục và Đào tạo đã tiếp nhận Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các phòng thuộc Sở và các đơn vị trực thuộc đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Trên cơ sở các báo cáo và ý kiến gửi đến, Sở Giáo dục và Đào tạo tổng hợp kết quả góp ý như sau:

- Chương I. Có 33 lượt ý kiến.
- Chương II. Có 30 lượt ý kiến.
- Chương III. Có 33 lượt ý kiến.
- Chương IV. Có 32 lượt ý kiến.
- Chương V. Có 31 lượt ý kiến.
- Chương VI. Có 33 lượt ý kiến
- Chương VII. Có 33 lượt ý kiến.
- Chương VIII. Có 29 lượt ý kiến.
- Chương IX. Có 29 lượt ý kiến.
- Chương X. Có 30 lượt ý kiến.
- Chương XI. Có 31 lượt ý kiến.
- Chương XII. Có 33 lượt ý kiến.
- Chương XIII. Có 30 lượt ý kiến.
- Chương XIV. Có 31 lượt ý kiến.
- Chương XV. Có 33 lượt ý kiến.
- Chương XVI. Có 33 lượt ý kiến.

7. Đánh giá chung

- Việc lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã được các phòng thuộc Sở và các đơn vị trực thuộc triển khai đảm bảo chất lượng, hiệu quả, đúng đối tượng và tiến độ theo quy định.

- Hình thức, phương thức tổ chức lấy ý kiến đa dạng.

- Nội dung và các vấn đề trọng tâm dự của thảo Luật đất đai (sửa đổi) được tuyên truyền, phổ biến rộng rãi đến toàn thể cán bộ, công chức, viên chức và nhân viên.

II. VỀ KỸ THUẬT LẬP PHÁP

1. Về bố cục của dự thảo Luật

Bố cục, kết cấu, vị trí của các chương, điều, khoản của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được trình bày hợp lý.

2. Về kỹ thuật soạn thảo

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có ngôn ngữ diễn đạt rõ ràng và kỹ thuật xây dựng phù hợp theo quy định.

3. Đánh giá chung

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phù hợp với các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng; phù hợp với Hiến pháp, các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

- Cơ bản giải quyết được những vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn đặt ra trong quá trình tổng kết việc thi hành Luật Đất đai.

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

1. Chương I. Quy định chung

1.1. Điều 3

- Tại khoản 4 dự thảo quy định: “Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là bồi thường về đất) là việc Nhà nước bồi hoàn cho người sử dụng đất bằng tiền hoặc bằng đất hoặc bằng lợi ích vật chất khác tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi theo quy định của Luật này”. Với quy định bồi hoàn bằng “lợi ích vật chất khác” trong trường hợp này là không cụ thể. Vì vậy, đề nghị xem xét lại.

- Tại khoản 9 dự thảo quy định “Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất”. Đề nghị xem xét bổ sung trường hợp “Hiến đất”. Thực tế hiện nay khi xây dựng nông thôn mới hoặc thực hiện chủ trương mở rộng các ngõ, ngách ở thành phố người dân hiến đất thì cũng được xem là chuyển quyền sử dụng đất.

- Tại khoản 18 dự thảo đưa ra nội dung giải thích về “Gia hạn sử dụng đất là...”. Đề nghị bổ sung cụm từ “thời hạn”. Theo đó đề nghị sửa lại thành: “Gia hạn thời hạn sử dụng đất là...”. Với lý do: có một số loại đất Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn. Vì vậy, “Gia hạn thời hạn sử dụng đất” sẽ rõ ràng áp dụng trong thực tế.

- Tại khoản 36 dự thảo quy định: “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này”. Đề nghị xem xét trong trường hợp công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp

chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế... mà chưa làm các thủ tục theo quy định. Vì vậy, đề nghị xem xét điều chỉnh.

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

Nhất trí với nội dung dự thảo.

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

Nhất trí với nội dung dự thảo.

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

2.3.1. Điều 24

Tại khoản 3 dự thảo quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương, quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số được quy định tại Điều này”. Đề nghị giao thẩm quyền cho Chính phủ quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số để áp dụng thống nhất trên toàn quốc. Nếu quy định như dự thảo thì mỗi tỉnh sẽ có các chính sách khác nhau không đảm bảo sự thống nhất về chính sách đất đai.

2.3.2. Nhất trí với nội dung dự thảo Điều khác.

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

Nhất trí với nội dung dự thảo.

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

4.1. Mục 1 - Địa giới hành chính, bản đồ địa chính

Nhất trí với nội dung dự thảo.

4.2. Mục 2 - Điều tra, đánh giá đất đai

4.2.1. Điều 57

Tại khoản 4 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”. Đề nghị xem xét bổ sung “Dự án” theo quy định của pháp luật về đầu tư. Tổ chức kinh tế thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp khi có dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.2.1. Nhất trí với nội dung dự thảo các Điều khác.

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

Nhất trí với nội dung dự thảo.

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

6.1. Điều 88

Điều i, khoản 1 quy định “Đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại điểm đ khoản 1 của Luật này”.

Đề nghị bổ sung trừ trường hợp chậm tiến độ giao đất, cho thuê đất. Lý do, thực tế hiện nay nhiều dự án chậm tiến độ nguyên nhân chính là chưa giải phóng mặt bằng giao cho nhà đầu tư. Vì vậy, nhà đầu tư không thực hiện dự án theo tiến độ ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư (lỗi này không do nhà đầu tư), nếu thu hồi là chưa phù hợp.

6.2. Nhất trí với nội dung dự thảo các Điều khác.

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 92

Tại điểm b khoản 1 dự thảo quy định: “Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập đối với từng dự án bao gồm:...; đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi...”. Việc quy định “đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi” được hiểu là đại diện cho tất cả người có đất bị thu hồi hay là đại diện cho một người có đất bị thu hồi. Đề nghị xem xét sửa lại theo hướng là đại diện khu dân cư có đất bị thu hồi do khu dân cư cử như vậy mới phù hợp.

Tại điểm d khoản 4 dự thảo quy định: “... Trong trường hợp người có đất bị thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất...”. Đề nghị quy định cụ thể số lần vận động, thuyết phục người có đất bị thu hồi để việc thực hiện được thống nhất (được vận động, thuyết phục ít nhất 02 lần).

7.1.2. Nhất trí với nội dung dự thảo các Điều khác.

7.2. Mục 2 - Bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh.

7.2.1. Điều 100

Tại điểm a, khoản 2 dự thảo quy định hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định sau đây: “Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 180 và Điều 181 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế”. Quy định này là chưa bao quát hết các trường hợp, đề nghị xem xét đối với các trường hợp do nhận chuyển nhượng, tặng cho.

7.2.2. Nhất trí với nội dung dự thảo các Điều khác.

7.3. Mục 3 - Hỗ trợ

Nhất trí với nội dung dự thảo.

7.4. Mục 4 - Tái định cư

7.4.1. Điều 108

Tại điểm a, khoản 1 dự thảo quy định “Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch... và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất”. Đề nghị quy định rõ “giá trung bình tại thời điểm thu hồi” được xác định như thế nào để thuận lợi cho việc triển khai thực hiện.

Tại khoản 3 dự thảo quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng theo quy định của pháp luật về trồng trọt; đơn giá bồi thường thiệt hại về vật nuôi quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất”. Tuy nhiên, đơn giá được nêu tại khoản này có liên quan tới giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất được nêu tại điểm a, khoản 1, Điều này không. Đề nghị xem xét.

7.4.2. Điều 110

Tại khoản 3 dự thảo quy định: “Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng”. Đề nghị quy định cụ thể thời hạn không còn sử dụng là bao lâu để dễ triển khai thực hiện.

7.4.3. Nhất trí với nội dung dự thảo các Điều khác.

8. Chương VIII. Phát triển quỹ đất

Nhất trí với nội dung dự thảo.

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

9.1. Mục 1 - Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

9.1.1. Điều 124

Tại khoản 1 dự thảo có nội dung quy định “Ngân hàng đất nông nghiệp là doanh nghiệp nhà nước do Chính phủ thành lập theo quy định...”. Đề nghị chuyển nội dung này vào Điều 3 về Giải thích từ ngữ.

9.1.2. Nhất trí với nội dung dự thảo các Điều khác.

9.2. Mục 2 - Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất

Nhất trí với nội dung dự thảo.

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

10.1. Mục 1 - Hồ sơ địa chính

10.1.1. Điều 131

Khoản 3 Điều 131 quy định điều kiện của người được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Tuy nhiên, dự thảo chưa quy định việc đảm bảo các điều kiện về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư khi thực hiện dự án. Năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư là rất quan trọng để đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng thực hiện dự án. Do đó, đề nghị xem xét vấn đề này.

10.1.2. Nhất trí với nội dung dự thảo các Điều khác.

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

10.2.1. Điều 135

Tại điểm b, khoản 1 về điều kiện của đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất có quy định “Không thuộc các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 134 và Điều 135 của Luật này”. Tuy nhiên, Điều 135 quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, không quy định các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Vì vậy đề nghị xem xét lại nội dung này.

10.2.2. Điều 136

Tại điểm đ, khoản 1 về điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đất chưa bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có quy định “Được 100% người bị thu hồi đất đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”. Việc quy định điều kiện như vậy là rất khó triển khai trên thực tiễn, tiềm ẩn nảy sinh tranh chấp bởi vì nhiều trường hợp đồng ý phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tuy nhiên do thời gian tổ chức đấu giá dài, hoặc giá trúng đấu giá lên cao... mà người đồng ý lại không đồng ý nữa hoặc trường hợp trong quá trình tổ chức đấu giá người đồng ý phương án đó chết. Vì vậy, đề nghị xem xét bỏ quy định này, chỉ đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất khi đã giải phóng mặt bằng.

10.2.3. Điều 137

Tại khoản 1 dự thảo quy định đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải đảm bảo 02 điều kiện: Có trong kế hoạch

sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt; thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Đề nghị xem xét bổ sung quy định điều kiện là “đất chưa bồi thường, giải phóng mặt bằng” để phân định với trường hợp đấu giá đất.

10.2.4. Nhất trí với nội dung dự thảo các Điều khác.

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

Nhất trí với nội dung dự thảo.

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

Nhất trí với nội dung dự thảo.

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

Nhất trí với nội dung dự thảo.

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

Nhất trí với nội dung dự thảo.

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

Nhất trí với nội dung dự thảo.

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

Nhất trí với nội dung dự thảo.

16. Chương XVI. Điều khoản thi hành

Nhất trí với nội dung dự thảo.

17. Các ý kiến về nội dung khác: Không.

Sở Giáo dục và Đào tạo trân trọng gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề tổng hợp, báo cáo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTC.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Thị Khuyên