

Số: /SKHCN-VP

Ninh Bình, ngày tháng 3 năm 2023

V/v tham gia ý kiến vào Dự thảo
Luật Đất đai (sửa đổi)

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Thực hiện Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Sở Khoa học và Công nghệ đã tuyên truyền phổ biến Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đến toàn thể công chức, viên chức và lao động thuộc Sở. Sau khi nghiên cứu dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Sở Khoa học và Công nghệ báo cáo kết quả lấy ý kiến như sau:

I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI VIỆC LẤY Ý KIẾN

1. Sở đã ban hành Kế hoạch số 191/KH-SKHCN ngày 02/3/2023 của Sở Khoa học và Công nghệ về tổ chức hội nghị lấy ý kiến cán bộ, CCVCLĐ đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

2. Các hình thức lấy ý kiến:

+ Các phòng, đơn vị trực thuộc Sở tổ chức Họp thảo luận lấy ý kiến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) xong trước ngày 08/3/2023 và gửi biên bản họp về Văn phòng Sở. (Thành phần Họp: toàn thể công chức, viên chức và lao động thuộc phòng, đơn vị).

+ Sở tổ chức Hội nghị thảo luận lấy ý kiến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) xong trước ngày 13/03/2023. (Thành phần Hội nghị: Các đồng chí Lãnh đạo Sở; các đồng chí là trưởng, phụ trách các phòng, các đơn vị thuộc Sở).

3. Đối tượng lấy ý kiến: toàn thể công chức, viên chức và lao động thuộc Sở.

II. TỔNG HỢP KẾT QUẢ LẤY Ý KIẾN

1. **Bố cục của dự thảo Luật Đất đai sửa đổi: chặt chẽ, các chương, mục được sắp xếp theo từng nhóm vấn đề cần điều chỉnh.**

2. **Tại Khoản 5, Điều 47 của dự thảo Luật Đất đai sửa đổi: “Người nhận thừa kế trong các trường hợp quy định tại Điều c, Khoản 3 và Khoản 4,**

Điều này được ủy quyền bằng văn bản cho người trông nom hoặc tạm sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan” cần sửa theo hướng cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thực hiện đầy đủ quyền của người sử dụng đất có được từ thừa kế theo đúng quy định pháp luật Việt Nam.

3. Tại Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (từ Điều 89-110) của dự thảo Luật Đất đai sửa đổi nên quy định thêm: đối với các dự án nhà ở thương mại, các dự án kinh tế nói chung do các nhà đầu tư thực hiện thì nhà đầu tư phải tự thỏa thuận với người sử dụng đất để thu hồi đất, bồi thường giá trị đất bị thu hồi. Vì nếu là dự án thương mại thì nhà đầu tư phải tự thỏa thuận với dân. Còn dự án vì mục đích phục vụ công cộng, quốc phòng... mới do Nhà nước thu hồi.

4. Quy định về cho phép chuyển nhượng, thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm”

Điều 36, dự thảo Luật đã bổ sung quyền đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo hướng người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được quyền thế chấp, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Đồng thời, Điều 50, dự thảo Luật đã quy định khi thực hiện quyền này phải đảm bảo các tiêu chí sau: (1) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật; (2) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra; (3) Ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

Đây là quy định mới cần được cân nhắc, xem xét kỹ, đánh giá tác động của việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê đất trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm trên các khía cạnh kinh tế, xã hội, hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, việc thẩm định, quản lý và xử lý tài sản thế chấp của các tổ chức tín dụng.

Việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm cũng có thể dẫn đến khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước trong việc bảo đảm thu đầy đủ khoản tiền thuê đất hàng năm, nhất là trong trường hợp bên thế chấp mất khả năng thanh toán.

Ngoài ra, nếu quy định như vậy sẽ thiếu công bằng giữa các trường hợp thuê đất trả tiền một lần và thuê đất trả tiền hàng năm. Nhà đầu tư có thể lợi dụng chính sách này để vay vốn ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ, dẫn đến mất an toàn hệ thống tín dụng; lợi dụng để chuyển nhượng mà không có đầu tư.

5. Tại Khoản 29, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Tại Khoản 2, Điều 5, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là hộ gia đình)”.

Như vậy, dự thảo Luật đã tháo gỡ được vướng mắc về việc “đang sống chung” khi xác định quyền sử dụng đất của hộ gia đình, thực tế nhiều trường hợp các thành viên trong gia đình không sống chung nhưng có công sức đóng góp tạo lập tài sản chung và có nguyện vọng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Đồng thời, theo Khoản 5, Điều 143, dự thảo Luật đã liệt kê cụ thể tên các thành viên trong hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo đó, điều này sẽ giảm bớt những thủ tục hành chính liên quan đến việc xác định chính xác các thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung. Tuy nhiên, nội dung dự thảo Luật chưa làm rõ được hai vấn đề, cụ thể:

Thứ nhất, dự thảo Luật đề cập “có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành”. Vấn đề đặt ra là quyền sử dụng đất được nêu tại Khoản 2, Điều 5, dự thảo Luật là quyền sử dụng đất riêng hay quyền sử dụng đất chung; đối với đất hộ gia đình thì việc ghi nhận rõ là quyền sử dụng đất chung là phù hợp.

Thứ hai, theo dự thảo Luật: “Hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là hộ gia đình)”. Tuy nhiên, việc xác định thời điểm “trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành” là không phù hợp. Bởi lẽ, một đặc điểm khác biệt trong mối quan hệ sử dụng đất chung của hộ gia đình là họ phải được cấp chung và cấp cùng thời điểm; trường hợp đất sử dụng chung cấp cho hộ gia đình nhưng người cấp trước, người cấp sau thì sẽ mất đi giá trị ban đầu mà chế định về việc cấp quyền sử dụng đất chung cho hộ gia đình muốn hướng tới.

Do vậy, đề nghị tiếp tục giữ nguyên nội dung quy định tại Khoản 29, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013.

7. Tại Điều 142, 143: Đề nghị cần tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình trong dự thảo Luật do đây là chủ thể có tính lịch sử, tham gia sâu vào quan hệ đất đai và thực tế hiện nay còn nhiều giấy tờ như Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ.

8. Tại Điều 153, 154: Về xác định giá đất: Cần có phương pháp, căn cứ xác định giá đất hằng năm để xác định giá đất ở địa phương và công bố khung giá đất vào đầu năm sau để người dân được biết và minh bạch thị trường. gia đình.

Sở Khoa học và Công nghệ Ninh Bình trân trọng báo cáo./

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, VP.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng